

## **ARRÊTÉ DU MAIRE N° 030/2025**

### **Portant mise en concordance du cahier des charges du lotissement « La Briqueterie » avec le Plan Local d'Urbanisme**

Le Maire de la ville d'Arnouville,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.442-9 et L.442-11,

Vu le Code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-46,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 16 mars 2016 par délibération du Conseil municipal, modifié par délibération du Conseil municipal du 10 octobre 2017, révisé par délibération du Conseil municipal du 12 avril 2021 et modifié par délibération du Conseil municipal du 13 décembre 2021, et révisé par délibération du Conseil municipal du 24 juin 2024,

Vu le cahier des charges du lotissement dénommé « La Briqueterie » daté du 4 janvier 1928,

Vu la délibération du Conseil municipal du 18 décembre 2023 approuvant le lancement de la procédure de mise en concordance du cahier des charges du lotissement « La Briqueterie » avec le PLU,

Vu la décision en date du 16 avril 2024 de Monsieur le Président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise, désignant Monsieur Bernard AIME en qualité de commissaire-enquêteur, et Monsieur Gérard DECHAUMET, en qualité de commissaire enquêteur suppléant,

Vu l'arrêté du Maire n°022/2024 en date du 24 avril 2024 prescrivant l'enquête publique,

Vu le dossier soumis à enquête publique,

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 17 juin au 1<sup>er</sup> juillet 2024,

Vu le rapport d'enquête et les conclusions du commissaire enquêteur en date du 19 juillet 2024,

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 30 septembre 2024 approuvant la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « La Briqueterie » avec le PLU,

Considérant que le cahier des charges du lotissement « La Briqueterie », est devenu caduc à l'égard de l'administration, conformément aux dispositions de l'article L.442-9 du Code de l'urbanisme, même s'il continue à s'imposer aux colotis, compte tenu de sa nature contractuelle,

Considérant, en effet, que les clauses du cahier des charges entrent en contradiction avec le règlement des zones UA, UG et UP du PLU en vigueur,



DACV-D25-01853

Considérant qu'il s'agit de mettre en concordance les articles 2, 4 et 5 du cahier des charges du lotissement de « La Briqueterie » avec les articles UA6, UG6, UP6 et UA11, UG11 et UP11 du règlement du PLU,

Considérant que cette situation conduit à une insécurité juridique, avec des travaux qui peuvent être autorisés sur le fondement de la législation de l'urbanisme mais interdits sur le fondement contractuel,

Considérant qu'une procédure de mise en concordance du cahier des charges avec le PLU a donc été prescrite et permet de clarifier et sécuriser les conditions s'appliquant à tout projet situé dans le périmètre du lotissement et dans le respect des objectifs du PLU,

Considérant que, dans ce cadre, une enquête publique s'est déroulée du 17 juin au 1<sup>er</sup> juillet 2024,

Considérant qu'à l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a rendu son rapport et émis un avis favorable, avec une recommandation, sur le projet de la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « La Briqueterie », avec le PLU,

Considérant que le Conseil municipal a approuvé la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « La Briqueterie » avec le PLU par délibération du 30 septembre 2024,

Considérant qu'il y a lieu désormais d'approuver cette mise en concordance par arrêté municipal, pour clarifier et sécuriser la situation juridique du lotissement et permettre le renouvellement urbain du secteur.

## ARRÊTE

Article 1 : Le cahier des charges du lotissement dit « La Briqueterie » est mis en concordance avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune.

Article 2 : Les modifications apportées au cahier des charges, du fait de cette mise en concordance, telles qu'elles étaient soumises à enquête publique, sont les suivantes :

Cahier des charges du lotissement dit « La Briqueterie » dans sa rédaction actuelle	Nouvel article du cahier des charges, mis en concordance avec le PLU
<p><b>Article 2 – Propriétés des voies</b></p> <p>La propriété indivise des voies, pans coupés et carrefours figurés au plan parcellaire du lotissement sera abandonnée gratuitement, proportionnellement à la façade des lois, à chaque acquéreur qui sera tenu d'en faire lui-même la cession gratuite à première demande, soit au Syndicat ci-après prévu pour leur entretien, soit aux communes d'Arnouville-lès-Gonesse et de Gonesse en vue de leur classement dans la voirie communale.</p> <p>Le sol de ces voies, pans coupés et carrefours demeurera perpétuellement affecté à la circulation publique ; il ne pourra être frappé d'aucune inscription hypothécaire au profit de qui que ce soit.</p> <p>Tous les locataires et acquéreurs ou leurs représentants auront sur les voies du lotissement tous droits de circulation, de jour, vue, issue, égout et autres, comme sur une voie publique, et cela sans distinction, que leurs lots aient ou non accès sur l'une de ces voies.</p>	<p>Les voiries du lotissement ayant été rétrocédées à la commune, les règles du lotissement sont obsolètes. Toutefois, ces articles sont hors du champ d'application du PLU et ne sont donc pas modifiés.</p>
<p><b>Article 4 – Clôtures</b></p> <p>Tout acquéreur ou locataire sera tenu, dans le délai d'une année de son entrée en jouissance ou dès qu'il fera construire une maison d'habitation, de faire entourer son terrain par une</p>	<p>Les types de clôture et leurs hauteurs sur les terrains dépendant du lotissement seront conformes aux</p>

<p>clôture en grillage ou treillage sauf, pour la partie en façade sur la rue, elle devra être faite en mur ne pouvant dépasser 1 m.30 de hauteur, surmonté d'une grille en fer ou palissade en bois avec porte semblable : toute clôture en mur plein interceptant la vue étant interdite sur les façades.</p> <p>Si la clôture séparative des lots voisins est faite en mur, la hauteur de ces murs ne dépassera pas 2 m. 60, et ils pourront être posés de façon que l'axe desdits murs soient sur la ligne séparative des deux lots sans pour cela payer aucune indemnité aux voisins pour raison de terrain ainsi employé, et il est bien entendu que ces voisins ne pourront d'ailleurs prétendre à l'usage de ce mur qu'en en acquérant la mitoyenneté.</p>	<p>dispositions du document d'urbanisme en vigueur, et ce notamment aux articles UA11, UG11 et UP11 du PLU</p>
<p><b>Article 5 – Habitations – constructions</b></p> <p>Sont rigoureusement interdites dans le lotissement toutes constructions en bois à usage d'habitation ; elles devront être en matériaux durs, briques, moellons ou autres matières ravalées avec couverture en tuiles, ardoises ou similaires ; elles devront avoir un aspect plaisant et représenter une valeur d'au moins 25.000 francs.</p> <p>Dans l'intérêt général, aucune construction ne pourra être édifée à moins de 4 mètres de reculement de la façade, dans les rues du lotissement, et autrement que parallèlement à cette façade ; il pourra être fait exception pour les lots d'angle et les ronds-points, mais seulement lorsque le retrait de 4 mètres ne pourra s'appliquer, ce dont le vendeur ou le Syndicat sera seul juge.</p> <p>Les acquéreurs ou locataires ne pourront établir sur les terrains aucun commerce ou industrie incommode ou insalubre pouvant nécessiter par sa nature une enquête de <i>commodo</i> ou <i>incommodo</i>.</p> <p>Ils devront souffrir, sans indemnité, l'établissement sur la clôture ou les constructions de leur lot de tous poteaux, inscriptions et autres signes indicateurs des rues, avenues et numéros, et l'apposition de fils aériens et potences.</p> <p>Ni les voies ni les terrains vacants du lotissement ne pourront être encombrés par aucun dépôt de matériaux, immondices, ordures, voitures ou animaux. Toutefois, pendant la durée normale des constructions, les matériaux pourront être déposés sur l'emplacement des trottoirs au droit du terrain.</p> <p>Si, par suite des travaux, transports lourds ou toutes autres causes, quiconque causait des détériorations aux voies ou d'autres dégâts dans le lotissement, il supporterait les frais de réfection des dégradations qu'il aurait ainsi occasionnées.</p> <p>Chacun sera tenu de pourvoir, par tous les moyens qu'il avisera, à l'absorption sur son propre fonds des matières et eaux usées, sans qu'il en résulte aucun dommage ni aucune incommodité pour les lots voisins.</p> <p>Les eaux pluviales seules pourront être écoulées sur les voies.</p> <p>Les maisons d'habitations, abris, puisards, fosse d'aisance et autres installations devront être établis suivant les lois et ordonnances en vigueur dans la commune, auxquelles les acquéreurs devront se référer.</p> <p>Pour les constructions à édifier et les clôtures à faire en bordure de chemin public, les acquéreurs ou locataires devront, au préalable, demander l'alignement à l'administration compétente.</p> <p>Au cas où l'élargissement de ces chemins serait décidé par l'administration, les acquéreurs ou locataires devront, à première demande, céder, gratuitement et sans indemnité, la bande de terrain nécessaire et se clôturer au nouvel alignement.</p> <p>En ce qui concerne les terrains en bordure des ruisseaux, les acquéreurs riverains en auront la propriété jusqu'à l'axe ; ils devront les entretenir en bon état, pour assurer l'écoulement normal des eaux ; ils pourront même les canaliser, s'ils le jugent à propos, mais à leurs risques et périls. Les servitudes et tuyaux de drainage devront être respectés et maintenus.</p>	<p>Les modes de constructions, les matériaux, les hauteurs et de manière plus générale toutes les caractéristiques des dites constructions, tout comme leur implantation, devront être conformes aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur, et ce notamment aux articles UA6, UG6, UP6 et UA11, UG11 et UP11 du PLU.</p>

**Article 3 :** Le cahier des charges du lotissement dit « La Briqueterie », mis en concordance avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune conformément aux dispositions susmentionnées, est annexé au présent arrêté.

**Article 4 :** Le présent arrêté sera transmis pour information et exécution après accomplissement des formalités de publicité à :

- Monsieur le Préfet du Val d'Oise,
- Monsieur le Sous-Préfet de Sarcelles,
- Monsieur le Maire de la commune d'Arnouville,
- Madame la Directrice Générale des Services de la commune d'Arnouville,

Article 5 : Le présent arrêté fera l'objet :

- d'un affichage en mairie pendant 2 mois,
- d'une publication au registre des arrêtés de la Commune,
- d'une mise en en ligne sur le site internet de la commune pendant une durée d'un an : arnouville95.fr

Fait à Arnouville,  
Le 9 mai 2025



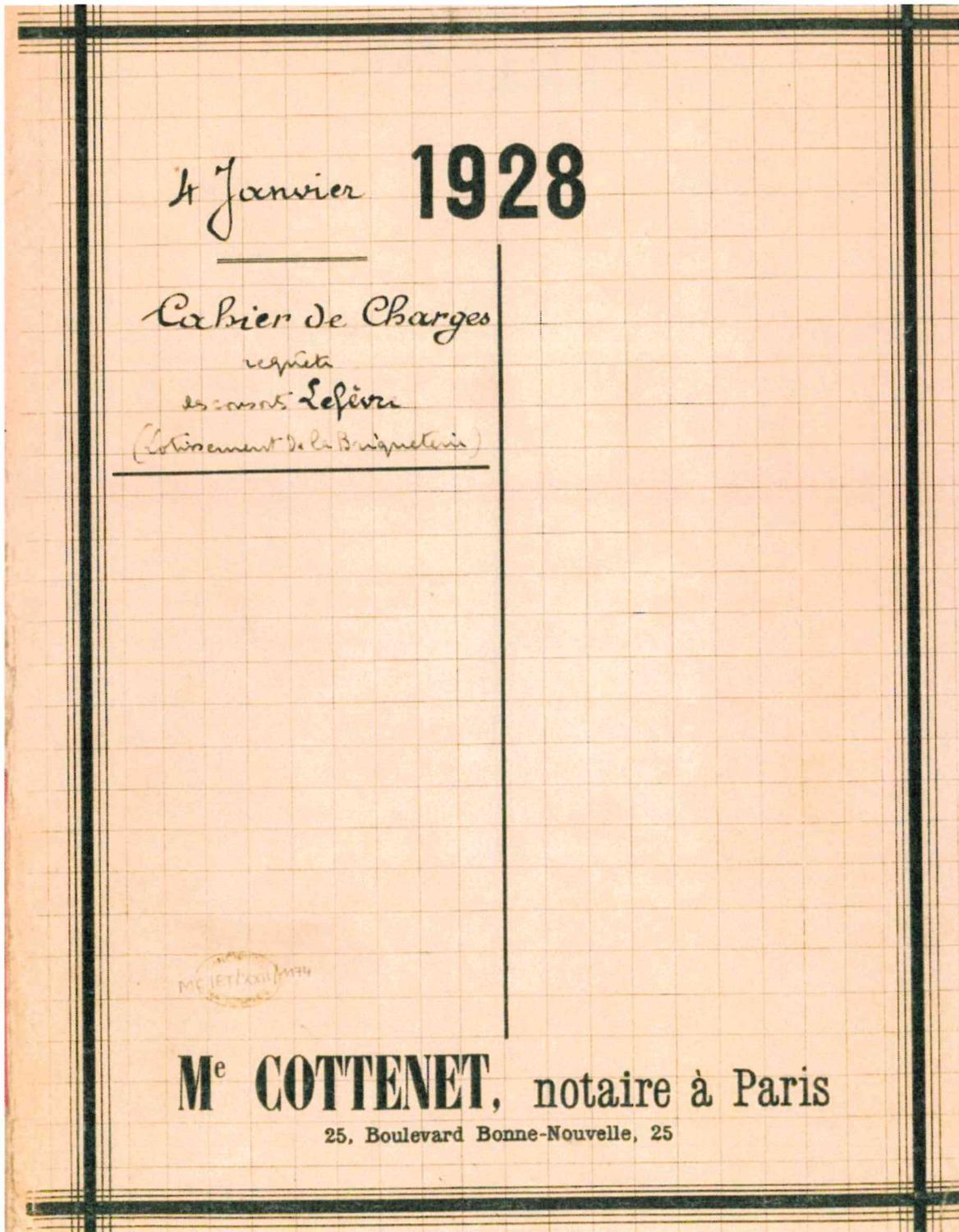
Pascal DOLL  
Maire

*Mis en ligne et/ou notifié le :  
Acte rendu exécutoire le :  
conformément aux dispositions des  
articles L.2131-1 et L.2131-2 du Code  
général des collectivités territoriales*

*Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de deux mois à compter de la date du « rendu exécutoire » mentionné ci-dessus. Le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise peut également être saisi directement par les personnes physiques et morales par l'intermédiaire de l'application « Télérecours citoyens ».*

**Annexe à l'arrêté du Maire n°030/2025**  
portant mise en concordance du cahier des charges du lotissement « La Briqueterie »  
avec le Plan Local d'Urbanisme

**Cahier des charges du 4 janvier 1928**



Louvain

# FORMALITÉS

A FAIRE

FAITES

172

pié hyp.

ans: à Louvain (20 Beau)

St  
f  
H

Long Beau 19 28 ref 1.770 m 29

Pres. en 24 notes / 2 fe 8.2.28  
 copie en 18 notes  
 1: Doct. des 9 notes. 4/4/41  
 2: copie  
 3: litre  
 4: 19 pages



Pardevant M. Louis Audré  
 Cottenet notaire à Paris,  
 Messieurs:

**A Comparu :**

Monsieur Jules Léon Achille Lorin, propriétaire  
 demeurant à Paris, rue du faubourg saint denis numéro 119.

Agissant au nom et comme mandataire de :

1: - Mad<sup>e</sup> Eugénie Claude Chenalley, sans profes-  
 sion, demeurant à Paris, rue madame numéro 44  
 ci-devant, actuellement à la Préfecture de Police  
 (Seine et Oise) en vertu de la prescription qui elle lui a don-  
 née, suivant acte reçu en minute par le notaire soussigné  
 les six et vingt deux juillet mil neuf cent vingt six.

2: - Monsieur François Louis Adolphe Lefèvre,  
 industriel, et Mad<sup>e</sup> Fernande Hélène Bourdelle  
 Bocoq, son épouse, demeurant ensemble à Paris, rue des  
 Frères clercs numéro 5, en vertu de la prescription  
 qu'ils lui ont donnée conjointement mad<sup>e</sup> Lefèvre  
 avec l'autorisation de son mari, suivant acte reçu  
 par M<sup>e</sup> Cottenet notaire soussigné le treize décembre  
 mil neuf cent vingt sept non enregistré ni mari qui le ma<sup>t</sup>  
**Sequel** a d'abord exposé ce qui suit :

Madame veuve Lefèvre et Monsieur et Madame Louis  
 Lefèvre sont propriétaires de neuf hectares quatre arces  
 quatrevingt dix sept centiares environ de terre situés Commune  
 de Armonville Les Gousses et Gousses Canton de Gousses, arron-  
 dissement de Fontaine (Seine et Oise), dont :

**§ 1<sup>er</sup> appartenant à Mad<sup>e</sup> Lefèvre**

- 1: - sept hectares vingt quatre arces, quarante neuf  
 centiares d'un tenant ensemble ci - - - - -
- 2: - cinquante neuf arces quatre vingt arces centiares  
 environ en une parcelle contigue au midi à l'immeuble  
 indiqué sous le paragraphe qui précède ci - - - - -
- 3: - Et quarante un arces cinquante huit centiares  
 en une parcelle détachée enclavée dans les terres voisines  
 Ensemble appartenant à mad<sup>e</sup> Lefèvre huit  
 a reporter

7	34	49
	53	91
	41	58
8	25	98

an minute  
 \*

avant ou en même temps  
 que les présents.

Recue en première nos moy  
 remarque de M. Pierre François  
 Albert Lefèvre

	Report	8, 25, 98
hectares vingt-cinq ares quatrevingt dix huit centiares		8, 25, 98
<b>§ 2<sup>e</sup> - appartenant à M<sup>me</sup> Louis Lefèvre</b>		
1 <sup>o</sup> - Vingt ares vingt centiares environ sur une parcelle contigue à la propriété de M <sup>me</sup> Lefèvre		20 20
2 <sup>o</sup> - Sixante ares vingt sept centiares environ sur une parcelle détachée et avouée dans les <del>aux</del> terres voisines		60 37
3 <sup>o</sup> - Et huit ares cinquante deux centiares environ sur une autre parcelle détachée sur face de la première sur le chemin d'émouvielle à Villiers le Bel à Gousses (rue de l'église de St) ci		8 58
Ensemble appartenant à M <sup>me</sup> Louis Lefèvre, quatrevingt huit ares quatre vingt deux centiares ci		88, 99
Total des terres neuf hectares quatre ares quatre vingt dix sept centiares ci		9, 14, 97

Le tout figurant aux matrices et plans cadastraux savoir :

I - Pour les matrices appartenant à M<sup>me</sup> Louis Lefèvre sont communes à l'émouvielle les Gousses lieux dits "Saint Blin" ou "La Bulle saint Blin" numéros 23 p - 30 p - 33 p - 34 p - 35 p - 36 p - 37 p - 38 p - 39 p - 41 - 48 p - 49 p et 50 p de la section A.

2<sup>e</sup> - Et commune de Gousses lieudit "Les Carreaux" numéro 26 p - section B (en deux parcelles)

II - Et pour les parcelles appartenant à M<sup>me</sup> Louis Lefèvre commune d'émouvielle les Gousses lieux dits "La Bulle saint Blin" ou "Saint Blin" numéros 31 p et 43 section A et lieudit "La Foire aux Poissons" numéro 138 p même section A

En vue de la vente par lots de ces immeubles le commissaire en nom établi de la manière suivante le cahier des charges, clauses et conditions dans lesquelles seront faites les ventes des dits lots et auxquelles seront soumis les acquéreurs indistinctement ainsi que le comparant en nom le sus impose par ces présentes et de la manière



à plus ~~de~~ ~~la~~ ~~manière~~ formelle et la  
plus rigoureuse, sans être soustraits  
par ces dits acquéreurs au droit des vendeurs  
ni en ce qui concerne quel libère et à perpétuité.

## Cahier des charges, clauses et Conditions des Baux avec promesse de vente - et ventes de terreins

### Article 1<sup>er</sup>

#### Garanties, servitudes

Les baux avec promesse de vente et les ventes auront lieu aux  
conditions ordinaires et de droit, et en outre, aux conditions particu-  
lières suivantes que les locaux et acquéreurs seront tenus de  
remplir, savoir :

1<sup>o</sup> - De prendre les terrains dans l'état où ils se trouveront  
au jour de l'entrée en jouissance, sans frais, ni indemnité, soit pour raison du mauvais  
état du sol au dessus du sol, soit encore pour différence dans la contenance  
indiquée qui sera réputée exacte, à défaut de contestation de prendre  
dans 3 mois de la signature du contrat.

2<sup>o</sup> - De faire des servitudes actives et de supporter celles passives  
sans distinction et en toute, à tous risques et périls, sans aucun con-  
traire à rendre, ni diminution de prix.

### Article II

#### Propriété des Voies

La propriété indivise des voies, sans coupés et carrefours -  
figurés au plan parcellaire du lotissement sera abandonnée  
graduellement, proportionnellement à la façade des lots, à  
chaque acquéreur qui sera tenu d'en faire lui-même la cession  
graduelle à première demande aux Communes d'Arrouville  
Les Gousses et de Gousses, au vu du classement des rues dans la  
voies communales.

Le sol de ces voies, sans coupés et carrefours demeurera perpé-  
tuellement affecté à la circulation publique, et ne pourra être  
frappé d'aucune inscription hypothécaire au profit de qui que ce soit.

Notamment à après  
pour le caractère,  
not.

✱

✱

et des sous-distributions, qui  
leur ont été accordés ou non au cas  
par cas de l'usage.

AA

A

Les locataires et acquéreurs ou leurs représentants au-  
ront sur les voies de logement tous droits, de circulation  
de eau, gaz, électricité, égouts et autres, comme sur une voie publique  
régulièrement classée, ils auront les mêmes droits de circulation,  
sans distinction, que ceux dont jouissent sur les voies de ce  
genre.

### Article III

## Travaux Viabilité - Eau - Gaz - Electricité

Le vendeur prendra à ses frais d'installation et de mise en viabilité des  
voies privées de logement figurées au plan parcellaire et à  
l'installation des canalisations principales d'eau dans ces mêmes  
voies.

Il prendra également, lorsqu'il y aura lieu, mais aux frais  
des acquéreurs à leurs autres travaux qui pourront lui être imposés  
en vertu de la loi du 24 juillet 1897, mais uniquement dans les  
limites de la loi du 24 juillet 1897, notamment à ceux nécessaires pour amener  
ou distribuer dans le logement le gaz, l'électricité et installer  
toutes canalisations d'évacuation, des eaux pluviales et usées.

Dans ce cas, les locataires ou acquéreurs seront tenus de  
rembourser au vendeur le surcoût de travaux, à l'exception de ceux  
de, proportionnellement à la façade de l'immeuble, tous les frais  
généralement quelconques que ces derniers travaux d'instal-  
lations diverses auront nécessités.

Pour le remboursement de ces travaux à la charge des locataires  
et acquéreurs, il sera procédé de la manière suivante:

~~Les locataires, les travaux~~, Le compte de chaque intéressé  
sera déduit de sa part contributive, d'après le devis établi au te-  
nue des sommes payées et elle s'ajoutera ainsi au prix prin-  
cipal pour produire comme lui, des intérêts au même taux,  
mais sans préjudice pour le vendeur d'en pouvoir demander  
le remboursement immédiat.

Les frais des acquéreurs seront tenus de faire exécuter, lorsqu'il  
y aura lieu et à leurs frais, toutes canalisations particulières  
et branchements d'eau, de gaz, d'électricité, d'égout, fosse de  
compteurs etc. - - conformément aux usages et règlements



uniquement, et l'eau ne leur sera distribuée qu'après la pose d'un compteur individuel des usages impo- sés, et signature d'un abonnement au confor- mité du règlement général.

Les acquéreurs sont en bon état de possession de l'ancien terrain et de la moitié de la rue au droit de la façade de leur lot, ils auront la faculté de scinder, élargir, élever ou modifier le terrain à leurs frais.

Ils ne pourront s'opposer à l'exécution d'aucun travaux sur les voies soit de nivellement ou de mise en viabilité, soit au cas d'installation de canalisation de quelque nature qu'elle soient, aérienne ou souterraine, et destinées à l'eau, gaz, électricité, égouts ou autres, et ce sans indemnité d'aucune sorte.

En outre pour le cas où le vendeur établirait d'autres obli- gations avec abouvoirs et qu'il aurait besoin de se brancher sur des installations municipales d'eau, de gaz, d'électricité ou d'égout pour les abouvoirs, il se réserve le droit de le faire dans aucune indemnité à qui que ce soit.

Les acquéreurs paieront en outre, toujours proportionnelle ment à la façade de leur lot, leurs frais :

- 1° - D'entretien des voies et installations faites
- 2° - De balayage, d'éclairage, de curage et d'égouts ou de canalisations et généralement tous les frais de voirie.

Ces, de plus au vendeur aura fait tous les frais d'égout- rages que les rues sont terminées, jusqu'au point où elles se joignent dans la voirie urbaine communale.

Tous frais faits aux seuls frais d'entretien des trottoirs, caniveaux et chaussées des rues, chaque acquéreur au local sera tenu de verser pendant les périodes indiquées au paragraphe qui précède une indemnité calculée à raison de huit centimes par mètre carré de terrain acquis au lot; laquelle indemnité pourra être augmentée

Cette indemnité sera versée aux moines du département qui sera nommé à première demande du vendeur ou au syndic ou syndicats du fait si il sera constitué

Et les surcoûts et charges de l'exécution de ces travaux et du paiement des frais qui en résulteraient, il pourra être fait au profit du vendeur, toutes inscriptions des privilèges que bon lui semblera.

reconnus aux vis mineurs

*[Handwritten signature]*

qui sont à leur charge,

*[Handwritten signature]*

travaux actuellement,

*[Handwritten signature]*

si elle devient insuffisante par la suite,

*[Handwritten signature]*

Article 1

Pour faciliter l'accès à nos bureaux et améliorer les voies de circulation et le stationnement des usagers, il sera constitué deux passages au passage, un s'étendant de la façade principale jusqu'à l'articule n°1.

#### Article IV Clôtures

Article 2

Tout accès ouvert au public sera tenu sous l'angle de son entrée en permanence, au-dessus de son ouverture une marquise d'habilitation de forme extérieure aux caractéristiques d'un zébrage au sol et de sa bordure en façade sur une surface d'un mètre de largeur, les façades de ces marquises de bordure de hauteur d'un mètre au plus au-dessus du sol, au-dessus de la bordure de la marquise au plus d'un mètre au-dessus du sol, et de la bordure de la marquise.

La clôture de ces accès sera réalisée en bois, la hauteur de ces clôtures ne dépassera pas deux mètres. Les clôtures extérieures et les clôtures de façade sur l'axe des trottoirs seront de la hauteur des trottoirs, dans tous les cas, les clôtures de façade sur l'axe des trottoirs ne dépasseront pas deux mètres au-dessus du sol, et les clôtures de façade sur l'axe des trottoirs ne dépasseront pas deux mètres au-dessus du sol, et les clôtures de façade sur l'axe des trottoirs ne dépasseront pas deux mètres au-dessus du sol.

Article 3

#### Article V

#### Habitations - Constructions

Toutes les constructions nouvelles ou constructions existantes à usage d'habitation, elles devront être manifestement sobres, simples, modernes et adaptées à leur usage. Elles devront avoir un aspect agréable, et réalisées avec des matériaux d'un niveau supérieur à celui des matériaux.

Dans l'intérêt général, aucune construction ne pourra être élevée à moins de deux mètres de reculement de la façade, dans le cas de constructions et notamment sur la façade de cette façade, il pourra être fait exception dans les cas de d'angle et des zones d'angle, mais seulement lorsque la hauteur de ces constructions ne pourra être supérieure à deux mètres au-dessus du sol, et le s'étendant de la façade principale jusqu'à l'articule n°1.



Les acquéreurs au bailaires ne pourront établir sur les terrains aucun commerce, au industrie incommode ou nuisible par sa nature, une enquête de commodo au incommodo.

Ils devront souffrir sans indemnité, l'établissement sur la clôture ou les constructions de leur lot, de tous poteaux, inscriptions et autres signes indicateurs des rues, avenues et numéros et l'apposition de fils aériens et poteaux.

Sur les voies, sur les terrains vacants du lotissement ne pourront être accumulés par aucun dépôt de matériaux immondiés, ordures, déchets ou animaux. Toutefois pendant la durée normale des constructions, les matériaux pourront être déposés sur l'emplacement des habitais au dessus du terrain.

Si par suite des travaux, transports, fonds ou toute autres causes, quiconque causerait des dégradations aux voies, ou d'autres dégâts dans le lotissement et supporterait les frais de réparation des dégradations qu'il aurait ainsi occasionnées.

Chacun sera tenu de pourvoir, par tous les moyens qui lui conviendront à l'absorption, sur son propre fonds, des matières et eaux usées, sans qu'il en résulte aucun dommage ni aucune incommodité pour les voisins.

Les eaux pluviales ne pourront être écoulées sur les voies.

Les maisons d'habitations, aires, cuisards, fosses d'aisances et autres installations devront être établies suivant les lois et ordonnances en vigueur dans la commune auxquelles les acquéreurs devront se référer.

Pour les constructions d'édifices, et les clôtures à faire en bordure de chemin public les acquéreurs ou bailaires devront au préalable, demander l'alignement à l'administration compétente.

En cas de l'élargissement de ces chemins serait décidé par l'administration, les acquéreurs ou bailaires devront à première demande céder gratuitement, et sans indemnité la bande de terrain nécessaire et de clôturer au nouvel alignement.

demande





Les acquéreurs au localaires, paieront annuellement  
au vendeur, du jour de l'entrée en jouissance au jour de la  
résiliation ses impôts à leurs noms à la même cadence  
locale et pour avance les de la résiliation, de la vente, une  
comme aussi à forfait dix pour cent du loyer initial, sans compensation  
d'impôts fonciers, et autres taxes locales à sa charge.

Ils rembourseront au vendeur, pour chaque lot, les frais de  
messuage, bornage, plans, contrat, taxes, timbre et enregistrement,  
dont le montant sera indiqué au contrat.

### Article VII

#### Recours des acquéreurs l'un contre l'autre

Toute contestation ou difficulté qui pourrait naître de l'ap-  
plication des clauses des présentes devra être réglée par les occupants  
à l'un ou l'autre et réglée d'abord entre eux, dans que le vendeur  
peut jamais être inquiété dans aucun cas, et sous aucun prétexte.

### Article VIII

#### Réalisation des Ventes - Cessions

La vente de, elle a lieu, sera dressée par M<sup>e</sup> Colmet au N<sup>o</sup>  
Couturier, notaire à Paris, au N<sup>o</sup> 100, notaire à Villiers le Bel,  
au choix du vendeur seul et aux frais de l'acquéreur qui sera tenu de  
réaliser l'acte notarié dès qu'il aura versé le quart de son prix prin-  
cipal indépendamment de tous loyers, contributions et autres frais  
accessoirs.

Les bénéficiaires ne pourront céder leurs droits aux leurs et  
successeurs de vente qui leur auront été consentis sans le consentement  
expresse et par écrit du vendeur, à peine de nullité des cessions.

### Article IX

#### Entrée en jouissance

L'entrée en jouissance est immédiate, sauf pour les parcelles  
en culture dont l'entrée en jouissance ~~est fixée~~ sera fixée dans le contrat.

### Article X

Il est expressément stipulé que les acquéreurs au localaires  
devront assumer toutes les conditions et devoirs imposés, ainsi que  
tous règlements administratifs au jour futur, qui auraient pour

réalisation

*[Handwritten signature]*

exploitation ou en y.

*[Handwritten signature]*

qui s'appliquent tant au  
lotissement approuvé qu'aux  
parcelles, déclarés qui sont  
annexés par la suite.

*[Handwritten signature]*

modifiées, parle de cet an  
qui est un décembre mil neuf  
cent vingt, et s'opposant les  
des pour les usages officiels, et particulièrement  
spécifiés dans les statuts.

à l'effet de ces en dépenses en totalité ou en partie, ces frais de  
travaux devant être fixés en considération de cette clause.

## Article II

### Association syndicale

Tous acquéreurs, au localitaire, bénéficiaires d'une promesse de vente  
d'un lot de terrain du lotissement, sera de plein droit et sans besoin  
d'acte notarié, membres de l'association syndicale libre et autorisée  
qui sera constituée dans les termes des lois du vingt un juin mil huit  
cent quatre vingt et cinq et vingt deux décembre mil huit cent quatre vingt  
sept, et sera soumise à toutes les dispositions de ces lois et de  
tous règlements et arrêtés qui s'y réfèrent, et en particulier de ceux qui  
concernent les obligations des propriétaires de terrains situés :

#### I Formation et but

##### Article 1-

Tous réunis en Association syndicale autorisée, les proprié-  
taires et localitaires aux promesses de vente de terrains composant  
le lotissement de la "Périphérie de la Commune d'Arrouville"  
des Foncées et Foncée, Département de la Seine et Oise.

L'association prendra le nom de :

"Syndicat de la Périphérie"

##### Article 2

L'association sera soumise à toutes les lois et conditions  
édictées par la loi du vingt un juin mil huit cent quatre vingt et cinq,  
vingt deux décembre mil huit cent quatre vingt sept, modifiée  
par la loi du vingt un décembre mil neuf cent vingt six, par la  
déclaration d'intérêt public de l'Etat du vingt et un décembre mil huit  
cent quatre vingt sept, et toutes autres dispositions officielles et  
particulaires spécifiées dans les articles ci-dessus.

##### Article 3

Le siège de l'association sera fixé à Arrouville les Foncées  
en la mairie

##### Article 4

L'association aura pour but l'entretien des voies et des installa-  
tions faites dans le lotissement ainsi que l'exécution de tous travaux  
d'assainissement, d'éclairage et autres

## Article 5

Il sera tenu au moins une fois par an une assemblée générale, d'ordinaire, de statutaires de l'école, des parents, des communes ou de tout autre établissement scolaire, dans les conditions de l'article vingt-trois de la loi du vingt-trois août huit cent quatre-vingt-neuf, vingt-deux décembre mil-huit cent quatre-vingt-trois.

## II Assemblée Générale

### Article 6

L'assemblée générale se compose d'office, en vertu de l'obligation inscrite dans le statut des établissements, de tous les professeurs et locaux avec promesse de vote des titulaires de l'école.

### Article 7

Chaque professeur ou local a un droit d'un vote, sans distinction de fait des mêmes de l'école, sans distinction de fait de vote supplémentaire pour fonctions de dix années.

Cependant, le même professeur ne pourra disposer d'un nombre de voix supérieur à trois.

### Article 8

Les professeurs et locaux adhérents à l'école ont droit de vote personnel et de faire voter leurs mandataires par des mandats de professeurs.

Les mandats de professeurs doivent être écrits, en double, et remis au directeur.

Les mandats de professeurs doivent être écrits, en double, et remis au directeur.

Les signatures des mandataires doivent être écrites, en double, et remis au directeur.

La régularité des mandats sera vérifiée par l'assemblée générale au début de chacune des séances.

### Article 9

Le même professeur ne pourra voter plus de deux mandats.

### Article 10

Le rôle des mandataires adhérents à l'école sera tenu par une assemblée générale dans l'école et sera tenu par le directeur de l'école de chaque année par le directeur, dans les conditions fixées par l'article vingt-trois de la loi du vingt-trois août huit cent quatre-vingt-neuf, vingt-deux décembre mil-huit cent quatre-vingt-trois.

Leurs dates et le lieu de leur tenue

Elle convoque de plus aux réunions les titulaires et remplaçants de la Commission de suivi de la vie scolaire de la commune.

#### Article 11

L'Assemblée générale se réunit au moins une fois par an, ou sur convocation extraordinaire de la Commission de suivi de la vie scolaire de la commune.

#### Article 12

Elle procède à la nomination et à la révocation de la Commission de suivi de la vie scolaire de la commune.

Le Directeur, sous l'autorité de son supérieur hiérarchique, veille à la mise en œuvre de la politique de la commune en matière de suivi de la vie scolaire.

Dans ses réunions et travaux ordinaires, l'Assemblée générale se prononce sur les questions qui lui sont soumises par le Directeur et par le Comité de suivi de la vie scolaire de la commune.

#### Article 13

Les convocations sont adressées par le Directeur de la commune à tous les titulaires et remplaçants de la Commission de suivi de la vie scolaire de la commune.

Elles sont faites :

1° - Individuellement au moyen de lettres ou de lettres recommandées à la poste de la commune et dans un délai de dix jours avant la date de la réunion ;

2° - Collectivement au moyen de lettres ou de lettres recommandées par le Directeur de la commune, faisant partie de l'Assemblée générale.

#### Article 14

L'Assemblée générale est présidée par le Directeur de la commune ou son représentant.

#### Article 15

Le Directeur, sous l'autorité de son supérieur hiérarchique, veille à la mise en œuvre de la politique de la commune en matière de suivi de la vie scolaire.

#### Article 15

L'Assemblée générale est valablement constituée quand le nombre de ses membres est au moins égal à la moitié, y compris

union, de l'association.

Les obligations découlant de ces deux textes complètes, une seconde convention sera faite à quinze jours d'intervalle au moins; l'assemblée générale sera convoquée à son tour d'office, sans qu'il soit besoin de nouvelle demande.

### Article 17

Les obligations découlant de ces deux textes complètes, une seconde convention sera faite à quinze jours d'intervalle au moins; l'assemblée générale sera convoquée à son tour d'office, sans qu'il soit besoin de nouvelle demande.

Les obligations découlant de ces deux textes complètes, une seconde convention sera faite à quinze jours d'intervalle au moins; l'assemblée générale sera convoquée à son tour d'office, sans qu'il soit besoin de nouvelle demande.

Les obligations découlant de ces deux textes complètes, une seconde convention sera faite à quinze jours d'intervalle au moins; l'assemblée générale sera convoquée à son tour d'office, sans qu'il soit besoin de nouvelle demande.

### Article 18

Les obligations découlant de ces deux textes complètes, une seconde convention sera faite à quinze jours d'intervalle au moins; l'assemblée générale sera convoquée à son tour d'office, sans qu'il soit besoin de nouvelle demande.

### Article 19

Les obligations découlant de ces deux textes complètes, une seconde convention sera faite à quinze jours d'intervalle au moins; l'assemblée générale sera convoquée à son tour d'office, sans qu'il soit besoin de nouvelle demande.

Les obligations découlant de ces deux textes complètes, une seconde convention sera faite à quinze jours d'intervalle au moins; l'assemblée générale sera convoquée à son tour d'office, sans qu'il soit besoin de nouvelle demande.

Les obligations découlant de ces deux textes complètes, une seconde convention sera faite à quinze jours d'intervalle au moins; l'assemblée générale sera convoquée à son tour d'office, sans qu'il soit besoin de nouvelle demande.

### Article 20

Les obligations découlant de ces deux textes complètes, une seconde convention sera faite à quinze jours d'intervalle au moins; l'assemblée générale sera convoquée à son tour d'office, sans qu'il soit besoin de nouvelle demande.

Les obligations découlant de ces deux textes complètes, une seconde convention sera faite à quinze jours d'intervalle au moins; l'assemblée générale sera convoquée à son tour d'office, sans qu'il soit besoin de nouvelle demande.

Les obligations découlant de ces deux textes complètes, une seconde convention sera faite à quinze jours d'intervalle au moins; l'assemblée générale sera convoquée à son tour d'office, sans qu'il soit besoin de nouvelle demande.

### Article 20

Les obligations découlant de ces deux textes complètes, une seconde convention sera faite à quinze jours d'intervalle au moins; l'assemblée générale sera convoquée à son tour d'office, sans qu'il soit besoin de nouvelle demande.



à une durée de délai de huit jours au plus.

### III - Syndicat

#### - Article 21 -

Le syndicat est une association sans but lucratif composée de  
des syndics, tous exerçant les mêmes et les mêmes fonctions.

Les fonctions de syndic sont gratuites.

#### - Article 22 -

Les décisions sont prises par l'Assemblée générale au cours de  
sa réunion annuelle ou de réunion de vote à la majorité absolue ou  
suffisance absolue ou par ailleurs, à la majorité relative ou  
absolue.

Les syndics exercent les fonctions de syndic à la suite de  
des suffrages obtenus.

Il y a un droit de suffrage, l'élection est à la majorité  
absolue.

Le mandat est à durée limitée des membres de l'association.

#### - Article 23 -

Les droits des fonctions des syndics et de leurs suppléants  
sont de trois années.

Le renouvellement des syndics titulaires et des syndics sup-  
pléants s'opère successivement à l'expiration du délai et de suite  
pour la durée de leurs fonctions.

#### - Article 24 -

Les syndics titulaires et suppléants devant être élus,  
ils candidate pour les fonctions jusqu'à l'expiration de leurs  
fonctions.

#### - Article 25 -

Les syndics ne peuvent se faire remplacer que par un  
des titulaires.

#### - Article 26 -

L'Assemblée générale pourra nommer les syndics  
titulaires, avant l'expiration de leur mandat.

Le syndic, - Article 27 - qui, sans motif  
reconnu légitime, aura manqué à trois réunions consé-  
cutives, sera déclaré démissionnaire.

Les syndics démissionnaires, décrets en ce qui concerne.

substitués aux commissaires d'origine. Ils seront désignés par le  
conseil municipal devant lequel ils seront nommés dans les huit jours  
suivants dans l'ordre du tableau. Ils devront se présenter  
régulièrement à la prochaine Assemblée Générale.

Les fonctions de secrétaire ainsi que les fonctions de trésorier  
peuvent être exercées par une seule personne. Le conseil municipal pourra  
les cumuler.

### - Article 27 -

Le conseil municipal pourra se procurer, pour les besoins de ses  
fonctions, des locaux et des locaux adjoints au chef-lieu de la commune  
dans la commune ou dans les communes limitrophes et l'article 17 de la loi  
du 16 septembre 1897 sur le régime des communes s'applique à ces  
locaux. Le conseil municipal pourra également louer, pour ses  
fonctions, des locaux dans les communes limitrophes.

Les décisions auront lieu sur la proposition des membres  
du conseil municipal, le conseil municipal sera tenu de convoquer les  
membres du conseil municipal dans les huit jours, au moins, avant  
l'ouverture de la séance.

Il est fait, par le conseil municipal, de l'avis de la commune et  
des lois de la commune, la commune pourra être faite d'office par  
le conseil municipal.

### - Article 28 -

Les communications devant être adressées aux habitants,  
au moins trois jours avant la séance du conseil municipal.

### - Article 29 -

Le conseil municipal pourra se réunir de ses sessions.

### - Article 30 -

Les sessions du conseil municipal seront présidées par le  
conseil municipal ou, en son absence, par le conseil municipal. Le conseil municipal  
conformément à l'article 17 de la loi ci-dessus.

Le conseil municipal pourra également nommer les membres  
du conseil municipal des communes.

### - Article 31 -

Les délibérations du conseil municipal seront prises à la majorité  
des voix des membres présents.

Le conseil municipal pourra se réunir dans les communes où il  
est convoqué pour délibérer sur les affaires de la commune et  
sur les affaires de la commune. Le conseil municipal pourra  
se réunir dans les communes.

Les décisions prises au cours de ces réunions faites à  
cette époque d'urgence, les deux ont constatées que le May des  
détachements, les décisions ne se font pas valables en nombre de  
frais de détachement. Puis après la tenue de la séance de  
l'association, quel que soit le nombre des membres présents.

### Article 32

Le Président dirige toutes les affaires de  
l'Association

Il sera élu pour une durée de :

1- De six années consécutives son entrée en fonction et  
conformément à l'article statutaire du décret du 17 mai 1958  
relatif aux associations agréées, ses décisions prises par  
détachement de la date d'après les articles de l'association  
seront applicables sur les intéressés et en conséquence de celle indi-  
quée au cours des années.

2- Principes et valeurs conformément à l'article statutaire  
quant au décret du 17 mai 1958 relatif aux associations agréées.  
Des appels en pourvoi de la date de l'association pour un ou plusieurs  
de ses membres et à son bénéfice et applicables d'être utilisés par  
elle.

3- La tenue de la séance de l'association à l'apport de la date  
des décisions prises par le Président conformément à l'article  
statutaire et quant au décret du 17 mai 1958 relatif aux  
associations agréées.

4- La tenue de la séance de l'association et pour son tenue  
quant à l'association de l'association dont la nomination est faite, con-  
formément à l'article statutaire quant au décret du 17 mai 1958  
relatif aux associations agréées.

5- Les décisions prises par le Président et son entrée en  
fonction de l'association dans le cadre de l'association  
statutaire à obtenir en vertu de l'article statutaire  
du décret du 17 mai 1958 relatif aux associations agréées, en ce  
qui concerne la tenue de la séance de l'association.

6- Approuver les décisions et adhésions et celles à ce  
que toutes les décisions en soient accomplies.

7- Valer le Président en vertu de l'accomplissement de  
formalités prévues par l'article statutaire quant au décret du  
17 mai 1958 relatif aux associations agréées dans le cadre de l'appa-  
rentement professionnel.

3° - Article 32 de la loi des finances 2005 et ses membres de l'Association dresse pour les termes des opérations et qui sont être soumis au vu du commissaire de la Trésorerie.

4° - L'Assemblée des emprunteurs qui peuvent être rattachés à l'Association sans réserves ti de l'approbation de l'Assemblée Générale pour les emprunteurs qui, pour eux mêmes, fait soumis aux emprunteurs sous réserve de l'Assemblée, l'Assemblée de la Commission de surveillance de la dette de l'Assemblée générale locale ou intercommunale conformément à l'article trente sept de la loi de finances 2005 et ses membres.

10° - Contrôles et vérifications des comptes présentés à l'Assemblée Générale et par le Directeur de l'Association conformément aux articles 64 et 65 des statuts de la commune et de la loi de finances 2005 et ses membres.

11° - Etudier toutes actions devant les tribunaux, judiciaires et administratives.

### Article 33 -

Les délibérations du Directoire seront définitives et exécutoires pour elles mêmes, sauf celles traitant sur des objets pour lesquels l'Assemblée Générale ou de l'Assemblée Générale est obligée au vu de la loi de finances 2005 et ses membres et de la loi de finances 2005 et ses membres.

### Article 34 -

Le Directoire devra soumettre à l'Assemblée Générale de l'Assemblée Générale le compte annuel des opérations et des comptes pendant l'année, ainsi que de la situation financière.

### Article 35 -

Les délibérations du Directoire pour celles de la loi de finances 2005 et ses membres et de la loi de finances 2005 et ses membres.

Elles seront signées par tous les membres présents à la séance.

Copie des délibérations sera adressée au préfet dans la commune.

Tous les membres de l'Association auront droit de prendre communication sans déplacement du registre des délibérations.

## IV - Directeur





Il procédera aux représentations assistées de ses collègues  
désignés à cet effet par le syndicat

Il assistera à l'exception des travaux assistés des syndics  
désignés à cet effet par le syndicat et ainsi qu'il résulte  
de l'application de l'article 39 du statut des communes qui lui sont  
applicables.

## V - Receveur

### Article 39

Le Receveur de l'Association aura le Recours municipal  
de la Commune de Ténarville.

### Article 40

Le Receveur de la Commune, et le Receveur de la Ville, de  
la Commune de Ténarville des communes de la Commune de l'Association  
auront toutes les fonctions qui leur seraient dues.

Il procédera les rôles des taxes à percevoir sur les membres  
de l'Association d'après les rôles de répartition établis conformément  
aux dispositions des articles 41 et 42 du statut des communes  
qui lui sont applicables.

### Article 41

Les rôles seront arrêtés par le syndicat, sur des bases  
tauxées par le Préfet, et publiés dans les formes prescrites par  
ses arrêtés d'impôts.

### Article 42

Les taxes portées sur les rôles seront payables en une seule fois  
à la décision contraire du Préfet qui sera au plus tard au même  
temps que les rôles.

### Article 43

Les comptes annuels seront, après vérification du Receveur  
des Finances, soumis au syndicat aux fins de vérification, conformément  
à l'article 44 du statut de la commune de Ténarville.

Une copie conforme du compte d'administration des  
dépenses, approuvée par le syndicat, sera transmise par lui à  
la juridiction compétente comme élément de son rôle de sa  
qualité.



qui précède est conforme  
au projet annexé au  
arrêté.

★

L

## VI - Modification des Statuts Dissolution

### Article 44

Les modifications aux présents statuts ne pourront être effectuées que conformément aux dispositions des articles 68 et 69 du décret du vingt-neuf mars mil huit cent quatre-vingt-quinze.

### Article 45

La dissolution de l'association, après avoir été votée par l'Assemblée générale ordinaire, ne pourra être prononcée que par une délibération de l'Assemblée générale de tous les associés prise conformément aux dispositions des articles 11 et 12 de la loi du vingt-un juin mil huit cent soixante-dix-neuf, deux décembre mil huit cent quatre-vingt-huit modifiée par le décret du vingt-un décembre mil neuf cent vingt-six.

La dissolution ne produira ses effets qu'après accomplissement par l'Association de conditions imposées, à cet égard, par le Préfet au vue de l'acquittement des dettes au vu de l'indemnité de la commune publique.

Telles sont les charges, clauses et conditions établies par le contrat et dont les modalités seront faites en toutes et les promesses de toute nature d'ailleurs.

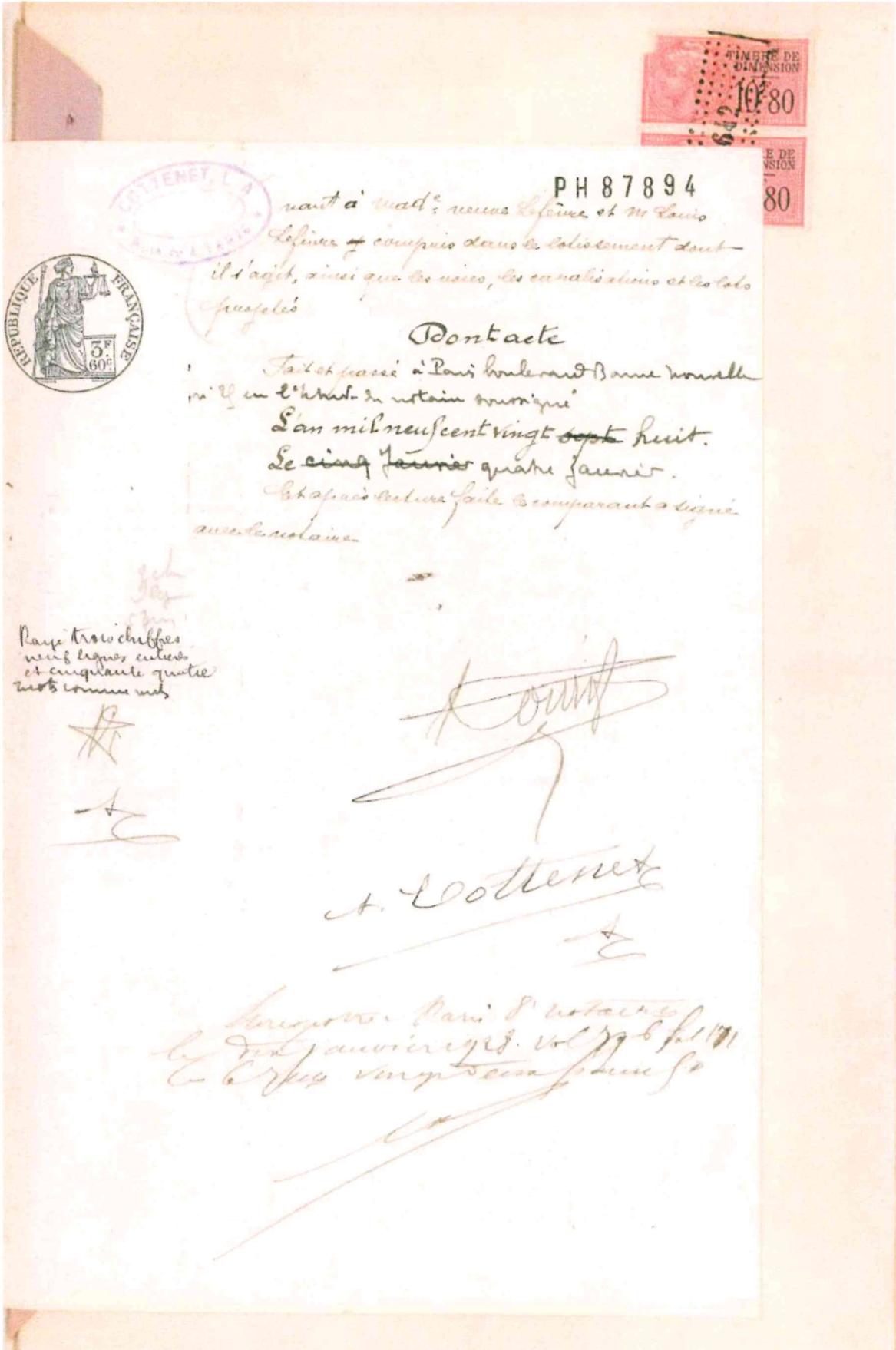
### Déclarations par M<sup>r</sup> Larin es nom

Monsieur Larin es nom ~~de l'Association~~ déclare  
que le contrat est en des charges qui précède est le objet de ce  
de projet qui en a été dressé en vue de l'association et  
concordé à l'arrêté préfectoral ci-après énumérés.

que le présent contrat d'ailleurs a été approuvé suivant  
arrêté de M<sup>r</sup> le Préfet de Seine et Oise en date du vingt-  
neuf juin mil neuf cent vingt-sept et que le cahier de charges

### Annexes

- 1<sup>re</sup> sont demeurés ci-annexés après mention
- 2<sup>e</sup> une ampliation de l'arrêté préfectoral sus-énuméré
- 3<sup>e</sup> est un plan figurant l'ensemble des terrains appartenant

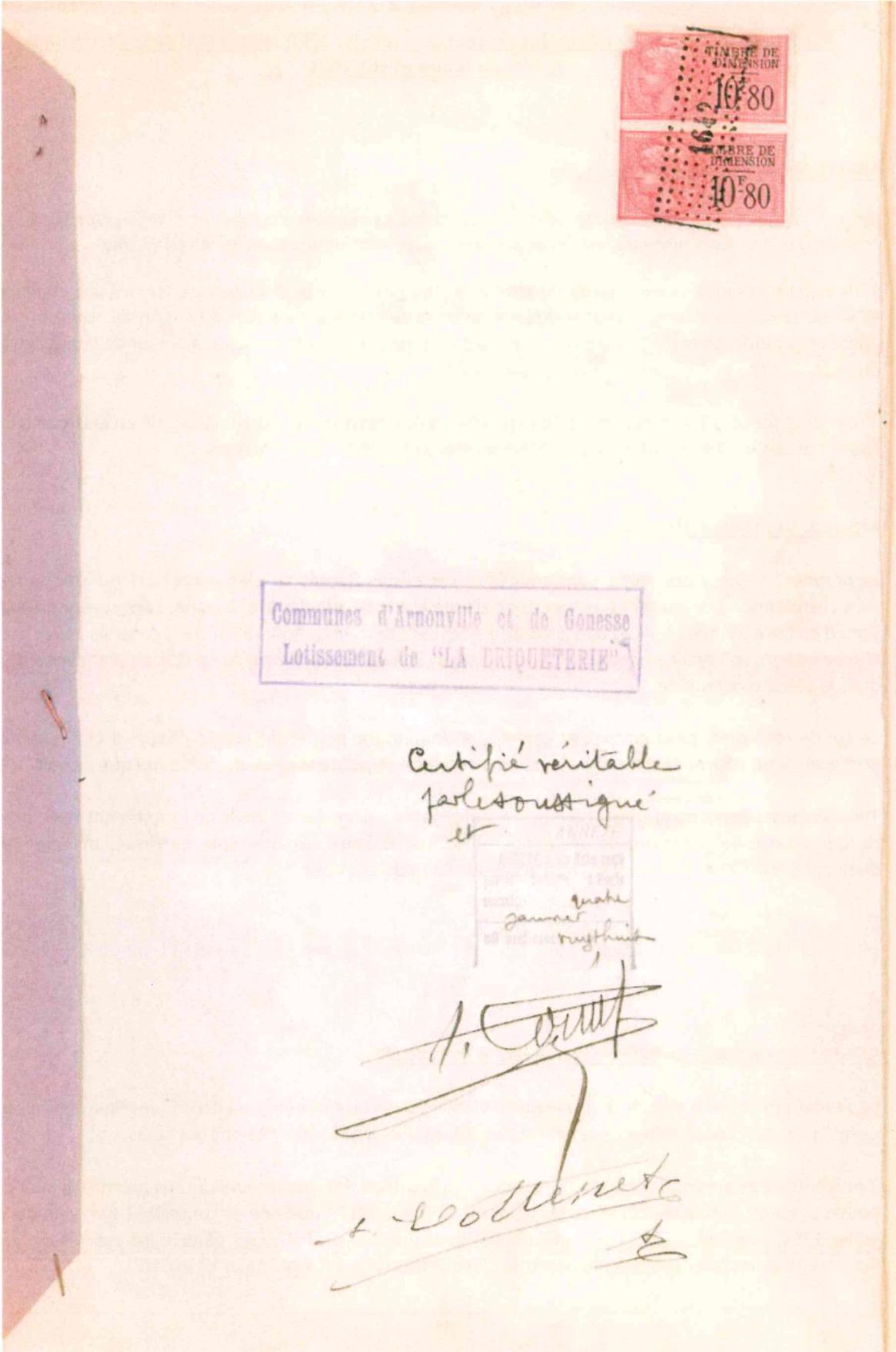


qui précède est conforme  
au projet annexé ci-joint  
arrêté.

*[Handwritten signature]*

## VI - Modification des Statuts Dissolution





**Mise en concordance du cahier des charges du 4 janvier 1928 avec le PLU de la Commune**  
**Arrêté du Maire n°030/2025**

ARTICLE PREMIER. – Garanties. Servitudes.

Les baux avec promesse de vente et les ventes auront lieu aux conditions ordinaires et de droit et, en outre, aux conditions particulières suivantes, que les locataires et acquéreurs seront tenus de remplir, savoir :

1° De prendre les terrains dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir prétendre à aucune diminution du prix, ni indemnité, soit pour raison de mauvais état du sol ou du sous-sol, soit encore pour différence dans la contenance indiquée, qui sera réputée exacte, à défaut de contestation du preneur dans le mois de la signature du contrat.

2° De jouir des servitudes actives et de supporter celles passives sans distinction, s'il en existe, à leurs risques et périls, sans aucun recours contre le vendeur, ni diminution de prix.

Article 2. – Propriété des Voies.

La propriété indivise des voies, pans coupés et carrefours figurés au plan parcellaire du lotissement sera abandonnée gratuitement, proportionnellement à la façade des lois, à chaque acquéreur qui sera tenu d'en faire lui-même la cession gratuite à première demande, soit au Syndicat ci-après prévu pour leur entretien, soit aux communes d'Arnouville-lès-Gonesse et de Gonesse en vue de leur classement dans la voirie communale.

Le sol de ces voies, pans coupés et carrefours demeurera perpétuellement affecté à la circulation publique ; il ne pourra être frappé d'aucune inscription hypothécaire au profit de qui que ce soit

Tous les locataires et acquéreurs ou leurs représentants auront sur les voies du lotissement tous droits de circulation, de jour, vue, issue, égout et autres, comme sur une voie publique, et cela sans distinction, que leurs lots aient ou non accès sur l'une de ces voies.

Les voiries du lotissement ayant été rétrocédées à la commune, les règles du lotissement sont obsolètes. Toutefois, ces articles sont hors du champ d'application du PLU et ne sont donc pas modifiés.

Article 3. – Travaux. – Viabilité. – Eau. – Gaz. – Electricité.

Le vendeur procédera à ses frais à la mise en viabilité des voies privées du lotissement figurées au plan parcellaire et à l'installation des canalisations principales d'eau dans ces mêmes voies.

Il procédera également, lorsqu'il y aura lieu, mais aux frais des acquéreurs, à tous autres travaux qui pourront lui être imposés, en vertu de la loi du 14 mars 1919, modifiée et complétée par celle du 19 juillet 1924, principalement à ceux nécessités pour amener et distribuer dans le lotissement le gaz, l'électricité et installer toutes canalisations d'évacuation des eaux pluviales et usées.

Dans ce cas, les locataires ou acquéreurs seront tenus de rembourser au vendeur en sus de leur prix, à première demande, proportionnellement à la façade de leur lot, tous les frais généralement quelconques que ces derniers travaux et installations diverses auront nécessités.

Pour le remboursement de ces travaux, à la charge des locataires et acquéreurs, il sera procédé de la manière suivante :

Le compte de chaque intéressé sera débité de sa part contributive, d'après le devis établi ou le montant des sommes payées et elle s'ajoutera ainsi au prix principal pour produire, comme lui, des intérêts au même taux, mais sans préjudice pour le vendeur d'en pouvoir demander le remboursement immédiat.

Enfin, les acquéreurs feront exécuter leurs frais, toutes canalisations particulières et branchements d'eau, de gaz, d'électricité, d'égout, pose de compteur, etc..., conformément aux usages et règlements en vigueur, et l'eau ne sera distribuée qu'après la pose d'un compteur individuel du modèle imposé et la signature d'un abonnement en conformité du règlement général.

Ils ne pourront s'opposer à l'exécution d'aucuns travaux sur les voies soit de nivellement ou de mise en viabilité, soit encore d'installation de canalisation de quelque nature qu'elles soient, aérienne ou souterraine, et destinées à l'eau, gaz, électricité, égouts ou autres, et ce sans indemnité d'aucune sorte.

En outre, pour le cas où le vendeur établirait d'autres lotissements aux alentours et qu'il aurait besoin de se raccorder aux voies ou de se brancher aux canalisations principales d'eau, de gaz, d'électricité ou d'égout pour les alimenter, il se réserve le droit de le faire sans aucune indemnité à qui que ce soit.

Les acquéreurs paieront, en outre, toujours proportionnellement à la façade de leur lot, tous les frais :

1° D'entretien des voies et installations faites

2° De balayage, d'éclairage, de curage et d'égouts ou de canalisations et généralement tous les frais de voirie.

Et ce du jour où le vendeur aura fait constater par l'Agent Voyer que les rues sont terminées, jusqu'au jour où elles seront classées dans la voirie urbaine communale.

Pour faire face aux seuls frais d'entretien des trottoirs, caniveaux et chaussées des rues, qui sont à leur charge, chaque acquéreur ou locataire sera tenu de verser, pendant la période indiquée au paragraphe qui précède, une indemnité, fixée actuellement à 0,08 par mètre carré de terrain acquis ou loué, laquelle indemnité pourra être augmentée si elle devenait insuffisante par la suite.

Cette indemnité sera versée aux mains du séquestre qui sera nommé à première demande du vendeur ou au Syndicat prévu du jour où il sera constitué.

A la sûreté et garantie de l'exécution de ces clauses et du paiement des frais qui en résulteraient, il pourra être pris au profit du vendeur toutes inscriptions de privilège que bon lui semblera.

Pour faciliter l'exécution des travaux d'entretien des voies, de balayage, d'éclairage, de voirie et autres par la suite, il sera constitué, par quartier ou par rue, un Syndicat dans la forme ci-après prévue à l'article 11.

#### Article 4. – Clôtures.

Les types de clôture et leurs hauteurs sur les terrains dépendant du lotissement seront conformes aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur, et ce notamment aux articles UA11, UG11 et UP11 du PLU.

#### Article 5. – Habitations. – Constructions.

Les modes de constructions, les matériaux, les hauteurs et de manière plus générale toutes les caractéristiques des dites constructions, tout comme leur implantation, devront être conformes aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur, et ce notamment aux articles UA6, UG6, UP6 et UA11, UG11 et UP11 du PLU.

#### Article 6. – Paiement des prix. – Impôts. – Charges

Les loyers, impôts, frais, le prix de chacun des lots de terrain, le mode et les époques de paiement seront fixés dans l'engagement qui sera signé par chacun des acquéreurs et locataires et il est expressément convenu :

« Que si les loyers et impôts n'étaient pas payés à leur échéance, ils produiraient des intérêts au taux de 10% l'an, à compter de ladite échéance, sans préjudice pour le vendeur d'en exiger le paiement immédiat.

Qu'à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou d'arrhes ou d'exécution d'une des conditions du cahier des charges, et un mois après mise en demeure par simple lettre recommandée restée sans effet, le bail et la promesse de vente seront résiliés de plein droit, si bon semble au vendeur, sans qu'il ait à remplir aucune formalité judiciaire, et nonobstant toutes offres ultérieures ; et si l'expulsion devenait nécessaire, elle pourrait être ordonnée sur simple référé aux frais du preneur et, dans ce cas, outre les loyers et contributions échus, les arrhes versées lui seront acquises à titre d'indemnité à concurrence de 50 % du prix principal du terrain indiqué dans la promesse de vente. »

Et qu'un mois après la résiliation prononcée, les plantations, constructions de toute nature ou clôtures qui n'auraient pas été enlevées par les titulaires évincés seront considérés comme volontairement abandonnées par eux.

Le loyer indiqué au contrat diminuera au prorata des versements des arrhes effectués.

Les acquéreurs ou locataires paieront annuellement au vendeur, du jour de l'entrée en jouissance au jour où la mutation sera opérée, à leurs noms, à la matrice cadastrale et par avance lors de la réalisation de la vente, une somme fixée à forfait à 10 % du loyer initial, pour compensations d'impôts fonciers et autres taxes restées à sa charge.

Ils rembourseront en outre, pour chaque lot, les frais de mesurage, bornage, plans, contrat, livret, timbre et enregistrement, dont le montant sera indiqué au contrat.

Article 7. – Recours des acquéreurs l'un contre l'autre.

Toute contestation ou difficulté qui pourrait naître de l'application des clauses des présentes devra être réglée par les occupants à leurs risques et périls, directement entre eux, sans que le vendeur ne puisse jamais être inquiété dans aucun cas et sous aucun prétexte.

Article 8. – Réalisation des ventes. – Cessions.

La vente, si elle a lieu, sera dressée par Me COTTENET ou Me COUTURIER, notaires à Paris, ou Me JOUVIN, notaire à Villiers-le-Bel, au choix du vendeur seul et aux frais de l'acquéreur, qui sera tenu de réaliser l'acte notarié dès qu'il aura versé le quart de son prix principal, indépendamment de tous loyers, contributions et autres frais accessoires.

Les bénéficiaires ne pourront céder leurs droits aux baux et promesses de vente qui leur auront été consentis sans le consentement express et par écrit du vendeur, à peine de nullité des cessions.

Article 9. – Entrée en jouissance.

L'entrée en jouissance est immédiate, sauf pour les parcelles en exploitation ou en culture dont l'entrée en jouissance sera fixée dans le contrat.

Article 10.

Il est expressément stipulé que les acquéreurs ou locataires devront exécuter toutes les conditions ci-dessus imposées qui s'appliqueront tant au lotissement approuvé qu'aux parcelles enclavées qui seront annexées par la suite, malgré tous règlements administratifs ou lois futurs qui auraient pour objet de les en dispenser en totalité ou en partie, les prix de vente devant être fixés en considération de cette clause.

Article 11. – Association syndicale.

Tout acquéreur ou locataire bénéficiaire d'une promesse de vente d'un lot de terrain du lotissement, sera de plein droit, sans pouvoir s'y soustraire, membre de l'Association syndicale libre ou autorisée qui sera constituée dans les termes des lois du 21 juin 1865 et 22 décembre 1888 modifiées par le décret du 21 décembre 1926 et suivant les dispositions spéciales et particulières spécifiées dans les statuts dont la teneur suit :

I- Formation et but

Article 1 -

Seront réunis en Association syndicale autorisée, les propriétaires et locataires avec promesse de vente des terrains composant le lotissement de la Briqueterie situés Communes d'Arnouville les Gonesse et Gonesse, Département de la Seine et Oise.

L'association prendra le nom de :

« Syndicat de la Briqueterie »

Article 2 -

L'association sera soumise à toutes les règles et conditions édictées par la loi du vingt et un juin mil huit cent soixante-cinq, vingt-deux décembre mil huit cent quatre-vingt-huit, modifiée par le Décret du vingt un décembre mil neuf cent vingt-six, par le règlement d'Administration publique du neuf mars mil huit cent quatre-vingt-quatorze et en outre aux dispositions spéciales et particulières spécifiées dans les articles ci-après.

Article 3 -

Le siège de l'association sera fixé à Arnouville les Gonesse en la mairie.

Article 4 -

L'entreprise aura pour but l'entretien des voies et des installations faites dans le lotissement ainsi que l'exécution de tous travaux d'assainissement, d'éclairage et autres.

Article 5 -

Il sera pourvu à la dépense au moyen d'emprunts, de subventions de l'Etat, des départements, des communes ou de tout autre établissement public, dans les conditions de l'article vingt-trois de la loi du vingt un juin mil huit cent soixante-cinq, vingt-deux décembre mil huit cent quatre-vingt-huit.

II- Assemblée Générale

Article 6 -

L'assemblée générale se composera d'office, en vertu de l'obligation imposée dans le cahier des charges, de tous les propriétaires et locataires avec promesse de vente des terrains du lotissement.

Article 7 -

Chaque propriétaire ou locataire aura droit à autant de voix que son terrain aura de fois dix mètres de façade, sans attribution de voix supplémentaire pour fractions de dix mètres.

Toutefois, le même propriétaire ne pourra disposer d'un nombre de voix supérieur à trois.

Article 8 -

Les propriétaires et locataires appelés à participer aux assemblées pourront s'y faire représenter par des fondés de pouvoirs.

Les fondés de pouvoirs devront être eux-mêmes membres de l'Association.

Les mandats devront être donnés par écrit.

Les signatures des mandats devront être légalisées par le maire ou par le commissaire de police.

La régularisation des mandats sera vérifiée par l'assemblée générale au début de chacune des séances.

Article 9 -

Le même fondé de pouvoirs ne pourra pas être porteur de plus de dix mandats.

Article 10 -

La liste des membres appelés à prendre part aux assemblées générales sera dressée et révisée avant le trente un janvier de chaque année par le directeur dans les conditions fixées par l'article vingt-trois du règlement d'Administration publique du neuf mars mil huit cent quatre-vingt quatorze en tenant compte des dispositions de l'article sept ci-dessus.

Article 11 -

L'Assemblée générale se réunira chaque année en assemblée ordinaire dans la première quinzaine du mois d'avril.

Article 12 -

Elle pourra être convoquée extraordinairement lorsque le syndicat le jugera utile.

Le Directeur sera tenu de la convoquer lorsqu'il y sera invité par le Préfet ou sur la demande de la moitié au moins des membres de l'Association.

Dans les réunions extraordinaires, l'Assemblée générale ne pourra délibérer que sur les questions qui lui seront soumises par le syndicat ou le préfet et seront expressément mentionnées dans les convocations.

Article 13 -

Les convocations seront adressées par le Directeur du syndicat quinze jours au moins avant la réunion et contiendront indication du jour, de l'heure, du lieu et de l'objet de la séance.

Elles seront faites :

1° Collectivement au moyen de publications ou d'affiches apposées à la porte de la mairie et dans un lieu apparent près ou sur les portes de l'Eglise.

2° Individuellement au moyen de lettres d'avis envoyées par le Directeur à chaque membre faisant partie de l'Association.

Article 14 -

L'assemblée générale sera présidée par le Directeur du syndicat ou à son défaut par le Directeur adjoint.

Article 15 -

Le Directeur président, sera assisté d'un secrétaire élu par l'assemblée générale.

Article 16 -

L'assemblée générale sera valablement constituée quand le nombre de voix représentées sera au moins égal à la moitié, plus une voix, de l'Association.

Lorsque cette condition ne sera pas remplie, une seconde convocation sera faite à quinze jours d'intervalle au moins ; l'assemblée délibérera alors valablement, quel que soit le nombre de voix représentées.

Article 17 -

Les délibérations seront prises à la majorité absolue des suffrages.

Toutefois lorsqu'il s'agira de procéder à une élection, la majorité relative sera suffisante au second tour de scrutin.

En cas de partage, sauf si le scrutin est secret, la voix du Président sera prépondérante.

Article 18 –

Le vote aura lieu au scrutin secret toutes les fois que le tiers des membres présents le réclamera.

Article 19 –

Les attributions de l'Assemblée générale seront les suivantes :

Elle nommera les syndics titulaires et suppléants, de l'association, conformément aux règles fixées à l'article vingt-trois, ci-après.

Elle aura le droit de les remplacer avant l'expiration de leur mandat.

Elle se prononcera sur la gestion du syndicat qui devra à la réunion annuelle, lui rendre compte des opérations assouplies pendant l'année, ainsi que de la situation financière.

Elle délibérera :

Sur les propositions de dissolution de l'Association, de modification du périmètre de l'Association, de changements aux présents statuts.

Sur les emprunts qui, soit par eux-mêmes, soit réunis aux emprunts encore non remboursés, dépasseront la somme de cinquante mille francs.

Sur la subrogation, conformément aux dispositions de l'article onze du décret du vingt un décembre mil neuf cent vingt-six, de la commune aux droits et obligations de l'Association, en ce qui concerne l'entretien des travaux.

Article 20 –

Copie des délibérations de l'Assemblée générale sera fournie dans le délai de huit jours au préfet.

### III- Syndicat

#### Article 21 –

L'association sera administrée par le syndicat composé de six syndics, dont quatre titulaires de deux suppléants.

Les fonctions de syndic seront gratuites.

#### Article 22 –

Les syndics seront élus par l'Assemblée générale en cours de la réunion annuelle au scrutin de liste à la majorité absolue des suffrages exprimés au premier jour, à la majorité relative au second tour.

Les syndics seront élus titulaires ou suppléants dans l'ordre des suffrages obtenus.

En cas d'égalité de suffrages, l'élection sera acquise au plus âgé.

Ne seront éligibles que les membres de l'Association.

#### Article 23 –

La durée des fonctions des syndics et de leurs suppléants sera de trois années.

Le renouvellement des syndics titulaires et des syndics suppléants s'opérera ensemble à l'expiration du délai ci-dessus fixé pour la durée de leurs fonctions.

#### Article 24 –

Les syndics titulaires et suppléants seront rééligibles, ils continueront leurs fonctions jusqu'à l'installation de leurs successeurs.

#### Article 25 –

Les syndics ne pourront se faire représenter aux réunions du syndicat.

#### Article 26 –

L'Assemblée générale pourra remplacer les syndics élus par elle, avant l'expiration de leur mandat.

Tout syndic, qui, sans motif reconnu légitime, aura manqué à trois réunions consécutives pourra être déclaré démissionnaire.

Les syndics démissionnaires, décédés ou ayant cessé de satisfaire aux conditions d'éligibilité qu'ils remplissaient lors de leur nomination seront provisoirement remplacés par syndics suppléants dans l'ordre du tableau. Ils seront définitivement remplacés à la prochaine Assemblée générale.

Les fonctions du syndic ainsi élu ne dureront que le temps pendant lequel le membre remplacé serait lui-même resté en fonction.

#### Article 27 –

Sauf lorsqu'il s'agira de procéder, pour la première fois, à la nomination du directeur et du directeur adjoint où le syndicat sera convoqué par le préfet conformément à l'article trente-quatre du décret du neuf mars mil huit cent quatre-vingt-quatorze, le syndicat se réduira sur convocation du directeur.

Les réunions auront lieu suivant les besoins du service.

Toutefois, le Directeur sera tenu de convoquer les syndics soit sur la demande du tiers au moins d'entre eux, soit sur l'invitation du préfet.

A défaut, par le Directeur, de réunir le syndicat quand il sera tenu de le faire, la convocation pourra être faite d'office par le Préfet.

#### Article 28 –

Les convocations seront adressées par lettres à domicile, au moins trois jours avant la réunion du syndicat.

Article 29 –

Le syndicat fixera le lieu de ses réunions.

Article 30 –

Les réunions du syndicat seront présidées par le Directeur ou en son absence, par le Directeur-adjoint nommé conformément à l'article trente-sept ci-après.

Le syndicat nommera également parmi ses membres un secrétaire des séances.

Article 31 –

Les délibérations du syndicat seront prises à la majorité des voix des membres présents.

Elles seront valables lorsque tous les membres ayant été convoqués par lettres à domicile, plus de la moitié y auront pris part. En cas de partage la voix du président sera prépondérante.

Néanmoins lorsqu'après deux convocations faites à cinq jours d'intervalle, et dument constatées sur le registre des délibérations, des syndics ne se seront pas réunis en nombre suffisant, la délibération prise après la seconde convocation sera valable, quelque soit le nombre des membres présents.

Article 32 –

Le syndicat réglera par les délibérations les affaires de l'Association.

Il sera chargé notamment :

1° - De procéder aussitôt après son entrée en fonctions et conformément à l'article quarante un du décret du neuf mars mil huit cent quatre-vingt-quatorze, aux opérations nécessaires pour déterminer les bases d'après lesquelles les dépenses de l'association seront réparties entre les intéressés et en s'inspirant de celles indiquées au cahier des charges.

2° - De vérifier et évaluer, conformément à l'article quarante-quatre du décret du neuf mars mil huit cent quatre-vingt-quatorze, les apports qui pourront être faits à l'Association par un ou plusieurs de ses membres et qui paraîtraient susceptibles d'être utilisés par elle.

3° - De donner son avis sur les rectifications à apporter à la liste des membres composant l'assemblée générale établie conformément à l'article cinquante-neuf du décret du neuf mars mil huit cent quatre-vingt-quatorze.

4° - De nommer les agents de l'Association et fixer leur traitement, à l'exception du receveur dont la nomination est faite, conformément à l'article cinquante-neuf du décret du neuf mars mil huit cent quatre-vingt-quatorze.

5° - Faire rédiger les projets, les discuter et statuer sur le mode à suivre pour leur exécution sous réserve de l'approbation préfectorale à obtenir en application de l'article quarante-six du décret du neuf mars mil huit cent quatre-vingt-quatorze, en ce qui concerne les travaux neufs et de grosses réparations.

6° - Approuver les marchés et adjudications et veiller à ce que toutes les conditions en soient accomplies.

7° - Voter le budget annuel après accomplissement des formalités prescrites par l'article cinquante-sept du décret du neuf mars mil huit cent quatre-vingt-quatorze et sous réserve de l'approbation préfectorale.

8° - Arrêter le rôle des taxes à imposer aux membres de l'Association dressé par les soins du receveur et qui doit être ensuite rendu exécutoire par le Préfet.

9° - Délibérer sur les emprunts qui peuvent être nécessaires à l'Association sous réserves 1) de l'approbation de l'Assemblée générale pour les emprunts qui, par eux-mêmes, soit réunis aux emprunts non encore remboursés, dépassent la somme de cinquante mille francs 2) de l'approbation préfectorale ou ministérielle conformément à l'article trente-sept du décret du neuf mars mil huit cent quatre-vingt-quatorze.

10° - Contrôler et vérifier les comptes présentés annuellement par le Directeur et par le Receveur de l'Association conformément aux articles 64 et 66 du décret de mil huit cent quatre-vingt-quatorze.

11° - Autoriser toutes actions devant les tribunaux judiciaires et administratifs.

Article 33 –

Les délibérations du syndicat seront définitives et exécutoires par elles-mêmes, sauf celles portant sur des objets pour lesquels l'approbation de l'Assemblée générale ou de l'Administration est exigée en vertu des présents statuts ou du décret du neuf mars mil huit cent quatre-vingt-quatorze.

Article 34 –

Le syndicat devra soumettre à la réunion annuelle de l'Assemblée générale le compte rendu des opérations accomplies pendant l'année, ainsi que de la situation financière.

Article 35 –

Les délibérations seront inscrites par ordre de date sur un registre coté et paraphé par le directeur.

Elles seront signées par tous les membres présents à la séance.

Copie des délibérations sera adressée au préfet dans la huitaine.

Tous les membres de l'Association auront droit de prendre communication sans déplacement du registre des délibérations.

IV- Directeur

Article 36 –

Dans sa première réunion et dans celle qui suit immédiatement chacun de ses renouvellements partiels, le syndicat élira parmi les membres un Directeur, un Directeur-adjoint, qui remplacera le Directeur en cas d'absence et d'empêchement et un secrétaire des séances.

Article 37 –

Ces agents seront toujours rééligibles.

Ils conserveront leurs fonctions jusqu'à l'installation de leur successeur.

Ils pourront être régulièrement remplacés par le syndicat avant l'expiration de leur mandat.

Leurs fonctions seront gratuites.

Article 38 –

Le Directeur convoquera l'Assemblée générale et le syndicat dont il présidera les réunions.

Il fera modifier le plan parcellaire et l'état nominatif des propriétaires de l'Association et établira la liste des membres appelés à prendre part à l'Assemblée générale.

Il représentera l'Association en justice vis-à-vis des liens dans tous les actes intéressant la personnalité civile de l'association.

Il fera exécuter les décisions du syndicat et exercera une surveillance générale sur les intérêts de l'association et sur les travaux, sous réserve toutefois de l'autorisation préfectorale à obtenir en exécution de l'article neuf de la loi du vingt un juin mil huit cent soixante-cinq, vingt-deux décembre mil huit cent quatre-vingt-huit.

Il veillera à la conservation des plans, registres et autres papiers relatifs à l'Administration de l'Association et qui seront déposés au siège social.

Il préparera le budget en conformité des dispositions de l'article cinquante-sept du décret du neuf mars mil huit cent quatre-vingt quatorze.

Il présentera au syndicat le compte administratif des opérations de l'Association.

Il assurera le paiement des dépenses de l'Association par la délivrance de mandats.

Il passera les marchés.

Il procédera aux adjudications, assisté de deux syndics délégués à cet effet par le syndicat.

Il procédera à la réception des travaux assisté des syndics délégués à cet effet par le syndicat et après avoir avisé le préfet par application de l'article 52 du décret du neuf mars mil huit cent quatre-vingt-quatorze.

V- Receveur

Article 39 –

Le Receveur de l'Association sera le Receveur municipal de la Commune intéressée.

Article 40 –

Le receveur sera chargé seul, et sous sa responsabilité, de poursuivre la rentrée des revenus et des taxes de l'Association ainsi que toutes les sommes qui lui seraient dues.

Il préparera les rôles des taxes à percevoir sur les membres de l'Association d'après les états de répartition établis conformément aux dispositions des articles 41 et 42 du décret du neuf mars mil huit cent quatre-vingt-quatorze.

Article 41 –

Les rôles seront arrêtés par le syndicat, rendus exécutoires par le Préfet, et publiés dans les formes prescrites pour les contributions directes.

Article 42 –

Les taxes portées aux rôles seront payables en une seule fois sauf décision contraire du Préfet qui sera publiée en même temps que les rôles.

Article 43 –

Les comptes annuels seront, après vérification du Receveur des Finances, soumis au syndicat qui les arrêtera, sauf règlement définitif par le Conseil de préfecture interdépartemental.

Une copie conforme du compte d'administration du directeur, approuvé par le syndicat sera transmise par lui à la juridiction compétente comme élément de contrôle de sa gestion.

VI- Modification des Statuts  
Dissolution

Article 44 –

Les modifications aux présents statuts ne pourront être effectuées que conformément aux dispositions des articles 68 et suivants du décret du neuf mars mil huit cent quatre-vingt-quatorze.

Article 45 –

La dissolution de l'Association, après avoir été votée par l'Assemblée générale ordinaire, ne pourra être prononcée que par une délibération de l'Assemblée générale de tous les associés prise conformément aux dispositions des articles 11 et 12 de la loi du vingt un juin mil huit cent soixante-cinq, vingt-deux décembre mil huit cent quatre-vingt-huit, modifiée par le décret du vingt un décembre mil neuf cent vingt-six.

La dissolution ne produira ses effets qu'après accomplissement par l'Association de conditions imposées, s'il y a lieu, par le Préfet en vue de l'acquittement des dettes ou dans l'intérêt de la sécurité publique.

Elles sont les charges, clauses et conditions établies par le comparant en nom et sous lesquelles seront faites les ventes et promesses de vente dont il s'agit.

Accusé de réception en préfecture  
095-219500196-20250519-ART-030-2025-AR  
Date de télétransmission : 19/05/2025  
Date de réception préfecture : 19/05/2025