



E-mail : [aful@leparcdelesigny.com](mailto:aful@leparcdelesigny.com)  
Téléphone : 01.70.33.74.76  
Site internet : [www.parcdelesigny.com](http://www.parcdelesigny.com)

## **LIVRET REC**

Processus suivi par l'AFUL  
pour une **Remise En Conformité**  
au cahier des charges d'un lot  
du Parc de Lésigny

## TABLE DES MATIERES

- Page 2

## PRÉAMBULE

- Page 3

## RÉFÉRENCES IMPORTANTES DU CAHIER DES CHARGES

- Page 4 et 5

## EXIGENCES DU CAHIER DES CHARGES

- Page 5 et 6

## TRAITEMENT DES NON-CONFORMITÉS - GÉNÉRALITÉS

- Page 6 et 7

## TRAITEMENTS DES NON-CONFORMITÉS - PROCÉSSUS

- Page 7 à 9

### **Historique :**

**2021 :** Création : Ind.1

Ce Livret d'Accueil et d'autres Livrets - Livret d'Accueil, Livret de Vente, Livret des Travaux (à venir), Livret de Bon Voisinage (à venir) sont établis par l'AFUL (toutes remarques et suggestions sont les bienvenue) pour aider chaque résident dans la compréhension et l'application du Cahier des Charges de la résidence afin d'assurer la pérennité de notre cadre de Vie. Ils sont accessibles sur le site internet ([www.leparcdelesigny.com](http://www.leparcdelesigny.com)).

## 1)

**PRÉAMBULE**

Madame, Monsieur,

Ce livret a été conçu pour porter à la connaissance de tout résident du processus qu'engagera l'AFUL pour supprimer les non-conformités qu'elle est amenée à constater conformément à sa mission définie dans le Cahier des Charges et les statuts de l'association.

**Habiter le Parc de Lésigny c'est bénéficier d'un cadre de vie hautement résidentiel :**

- Maisons individuelles (601), espaces verts, cadre ouvert et paysagé avec une harmonie architecturale, avec un centre de loisirs (CDL).
- 5 types de pavillons : Arcy, Barbizon, Dampierre, Evry, Fontainebleau

Au sein d'une commune à caractère verdoyant et rural.

Nous avons tous choisi d'habiter dans le Parc de Lésigny pour ce cadre exceptionnel qui existe maintenant depuis plus de 50 ans.

Le Cahier des charges (CDC) a pour objet de définir et fixer conventionnellement les règles d'intérêt général et servitudes de l'ensemble immobilier « Le Parc de Lésigny ». Il est ainsi opposable à tous les résidents.

L'Association Foncière Urbaine Libre (AFUL) en assure son respect.

Ce Livret est mis à disposition sur le Site Internet de la Résidence [www.parcdelesigny.com](http://www.parcdelesigny.com).

Il a vocation à être communiqué à tous les résidents et toutes les parties intervenant dans le processus de vente afin de clarifier le champ d'action de l'AFUL quant au respect du cahier des charges, toujours dans le but de préserver notre cadre de vie remarquable.

**2) RÉFÉRENCE IMPORTANTES DU CAHIERS DES CHARGES**EXTRAITS :**CHAPITRE 1 - Adhésion au Cahier des Charges.****Article 1. Objet**

En application des textes en vigueur, le présent Cahier des Charges a pour objet de définir et fixer conventionnellement les règles d'intérêt général et servitudes de l'ensemble immobilier « Le Parc de Lésigny » afin notamment :

- D'assurer aux habitants du Parc de Lésigny la jouissance et les avantages de la propriété sur laquelle est édifié l'ensemble immobilier.
- De préserver Le Parc de Lésigny en y maintenant une harmonie architecturale, un cadre de vie et une affectation hautement résidentielle et e donnant a ses habitants des avantages certains, définitifs et indiscutables.
- De conserver à la commune de Lésigny son caractère verdoyant et rural ;
- De prendre en compte les nouveautés technologiques ainsi que les solutions en matière d'écologie, d'économies d'énergies et d'énergies renouvelables.

Ces règles et servitudes s'ajoutent aux dispositions d'urbanisme de la commune de Lésigny.

**Article 2. Opposabilité et Force Juridique du Cahier des Charges.**

Le présent Cahier des Charges est opposable à et par quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, un lot de l'ensemble immobilier Le Parc de Lésigny et doit être :

- Remis à chaque acquéreur, accompagné d'un Certificat de Conformité du lot aux présents, lors de la vente ; étant entendu que la signature de l'acte authentique de vente entraîne l'adhésion complète et obligatoire au Cahier des Charges.
- Reproduit dans tout acte translatif ou locatif.

A cet effet, les nouveaux arrivants devront impérativement se présenter au bureau de l'AFUL préalablement à la mise en œuvre de tous travaux et au plus-tard dans un délai de 3 mois à compter de la détention ou de l'occupation d'un des lots dudit ensemble immobilier afin de se faire présenter et expliquer plus personnelle par les membres de l'association syndicale le Cahier des Charges.

Le respect des règles du présent Cahier des Charges est assuré par l'AFUL.

En cas de transgression et/ou de différents, le Tribunal Judiciaire de MELUN est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée et allouer tous dommages et intérêts.

## **CHAPITRE 5 - Règles propres aux parties à Usage Collectif**

### **Article 18. Servitudes propres au Centre de Loisirs.**

#### **18.3 Servitudes d'affectation et d'utilisation.**

L'usage et la jouissance du Centre de Loisirs, propriété de l'AFUL, seront réservés aux résidents de l'un des lots de l'ensemble immobilier « Le Parc de Lésigny » ainsi qu'à :

- Leurs ascendants et descendants.
- Toutes autre personne de leur choix les accompagnant au CDL dans la limite de 28 invitations individuelles.

#### **Sous réserve :**

- Du règlement des charges annuelles et/ou exceptionnelles et autres frais éventuels imputés à leur lot, conformément aux dispositions de l'article 28 du Cahier des Charges.
- Du respect des dispositions du présent Cahier des Charges.

<b>3) EXIGENCE DU CAHIER DES CHARGES</b>
--

Celles-ci sont répertoriées notamment dans les chapitres suivants :

- **CHAPITRE 2 - Dispositions générales relatives à la Résidence.**
- **CHAPITRE 4 - Règles propres aux propriétés privées.**
- **CHAPITRE 5 - Règles propres aux parties à usage collectif.**

L'ensemble des termes du CDC sont à respecter ainsi que les résolutions votées chaque année en Assemblée Générale.

**Rappel :** Le CDC est en accord avec les règles du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Lésigny.

Un lot doit donc respecter le CDC de la résidence et le PLU.

Si les éléments du CDC sont plus stricts que ceux du PLU, le CDC est prédominant.

Le PLU et ses exigences ainsi que les contacts sont accessible sur le site internet de Lésigny :

**[www.lesigny.fr/Vie Municipale /Urbanisme](http://www.lesigny.fr/Vie_Municipale/_Urbanisme)**

Pour pouvoir réaliser des travaux concernant l'aspect extérieur d'un lot il est nécessaire de déposer une demande d'autorisation à l'AFUL ( exigence du CDC) puis à la Mairie.

Voir les sites internet respectifs de l'AFUL et de la Mairie.

**4) TRAITEMENT DES NON-CONFORMITÉS - GÉNÉRALITÉS**

EXTRAIT DU CDC :

**CHAPITRE 6 - Dispositions légales et Réglementaires.****Article 20. Non-respect du CDC**

Toute transgression aux dispositions du CDC par un résident du Parc de Lésigny fera dans un premier temps l'objet d'une action à l'amiable engagée par l'AFUL afin de résoudre le litige.

Si aucun accord n'est trouvé et en cas de différends, le Tribunal Judiciaire de MELUN est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée et allouer tous dommages et intérêts au profit de l'AFUL.

**Article 21. Non-respect des règles d'urbanisme**

Toute infraction en matière d'urbanisme que ce soit en cas de non-respect d'un plan local d'urbanisme ou en cas de réalisation de travaux sans autorisation préalable de la municipalité concernée, constitue une infraction pouvant être sanctionnée conformément aux dispositions des articles L.480-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Afin d'aider l'AFUL dans ses démarches pour lutter contre les non-conformités :

- Une étroite relation est entretenue avec les services de la Mairie
- Intervention d'un huissier de justice.

- Une convention a été signée avec un cabinet d'avocats spécialisés. C'est lui qui assurera notamment les différentes démarches auprès du Tribunal Judiciaire une fois les actions à l'amiable réalisées sans succès et ceci à la charge du lot non-conforme.

L'AFUL est conscient sur le fait que la correction de certaines non-conformités existantes comme un empiétement des parties communes, une véranda, une descente de garage, une cabane de jardin, des haies/grillages/brises-vues, peuvent prendre plusieurs semaines, voir plusieurs mois. Mais la préservation du cadre de vie de la résidence, aux profits de ses résidents est une de ses missions.

## 5) TRAITEMENT DES NON-CONFORMITÉS - PROCÉSSUS

Comme indiqué au Chapitre 4 de ce Livret et conformément aux dispositions prévues par le CDC une résolution à l'amiable est engagée par l'AFUL pour corriger la(les)conformités existantes. Cette action est assurée par la Commission Juridique de l'AFUL.

**Action à l'amiable en 3 étapes engagée par l'AFUL envers un lot.**

### **1. Etape 1 : Constat de non-conformité**

Une lettre est adressée par la Commission Juridique au lot concerné. Par mail/dépôt en boîte aux lettres à l'adresse. Les non-conformités sont décrites avec si besoins photo /relevés/documents caractérisant celles-ci. Une demande d'action avec réponse/rendez-vous est indiqué dans la lettre. Des délais de réponse et de réalisation sont précisés. L'utilisation du formulaire « Demande d'autorisation de Travaux extérieurs » est indiqué/proposé.

### **2. Etape 2 : Relance en l'absence de réponse**

Constatant une non-réponse/non-prise en compte dans le délais requis du courrier mentionné en étape 1, la Commission Juridique enverra un nouveau courrier de relance, avec précision d'un délai de réponse. Ceci de la même façon que l'envoi réalisé précédemment.

### **3. Etape 3 : Mise en demeure d'application du CDC**

En l'absence de réponse et de prise en compte dans les délais impartis, une mise en demeure pour supprimer les non-conformités est envoyée par le Président de l'AFUL avec délais pour prise en compte.

Sans réponse à cette dernière tentative de résolution à l'amiable, le dossier est confié à l'avocat contractualisé par l'AFUL en vue d'une procédure juridique dont le coût sera à la charge du lot concerné voir étape 4-5-6 ci-dessous.

Parallèlement à l'envoi du dossier à l'avocat, une information sera envoyée au service d'urbanisme de la mairie.

Conformément aux dispositions décrites dans le CDC, la suspension d'accès au Centre de Loisirs de toutes les personnes du lot est appliquée. Ceci jusqu'à constat de la suppression des non-conformités.

A ce stade et pour la tenue de l'Assemblée Générale il sera porté à la connaissance des résidents le Numéro lot concerné par la procédure accompagnée de son motif.

### **Action engagée par notre partenaire le Cabinet d'avocats**

#### **4. Etape 4 : Mise en cause par l'avocat**

Reprenant le déroulé précédent, une première lettre est envoyée par l'avocat pour essayer de trouver une dernière solution à l'amiable pour supprimer les non-conformités.

#### **5. Etape 5 : Relance**

Une relance et appel à huissier avant d'engager une mise en demeure sont réalisées.

#### **6. Etape 6 : Mise en demeure et dépôt de dossier au Tribunal**

Une lettre de mise en demeure suivant dispositions prévues dans le CDC suivie - si absence de réponse sous délais - d'une transmission du dossier au Tribunal Judiciaire (ex-tribunal de Grand Instance) de MELUN.

---

**Cas des non-conformités constatées lors de la vente d'un lot.**

Pour la vente d'un lot, l'AFUL a pour objectif de mettre à disposition de l'acquéreur (nouveau propriétaire) un lot conforme.

Le processus concerné est traité/décrit dans **le Livret de Vente** établi par l'AFUL, disponible sur le site de la résidence.

Il est systématiquement communiqué à l'Office Notarial et si existant à l'agence immobilière qui traitent le dossier de vente/achat du lot.

Pour la signature de l'acte authentique de vente, le notaire demande obligatoirement les éléments concernant le propriétaire vendeur, à savoir :

1. L'état du paiement des charges du lot par rapport à l'AFUL
2. Un état de conformité du lot par rapport au Cahier des Charges établi par l'AFUL.

Il y est indiqué les conséquences pour l'acheteur si celui-ci devient le propriétaire du lot avec existence de non-conformités signalées lors de l'établissement de l'état de conformité. Les étapes 3-4-5-6 d'écrites ci-dessus s'appliquent alors.