

**ASSOCIATION SYNDICALE AUTORISEE**  
**DE LA DIVISION THERY**

---

Siège Social : Mairie de Vaucresson – Hauts de Seine

---

# **CAHIERS DES CHARGES**

**des**

**28 Octobre 1860**

**et**

**11 et 17 juillet 1870**



Modifications des

19 mai 1957 – 12 juin 1960

24 mai 1964 – 3 mai 1970

11 mai 1975 et 17 mai 1987



## CAHIER DES CHARGES du 28 Octobre 1860

Suivant Cahier des Charges (ce Cahier des Charges est applicable aux lots portant les numéros de 1 à 106) dressé par Maître TELLIER, notaire, à RUEIL, le 28 Octobre 1860, pour parvenir à la vente par adjudication d'une partie des bois de la Malmaison, connus sous le nom de Bois-Bachelier et situés sur les communes de Vaucresson et de la Celle Saint Cloud.

Il a été stipulé :

Paragraphe 1 – 2 – 3 – 4 – 5 (garantie ordinaire des adjudications, état des biens, garantie de mesure, contributions).

### Voies de parcours

Paragraphe 6 – Que le vendeur a établi dans le Bois Bachelier, pour en faciliter le parcours et la division, neuf avenues portant les noms d'avenue de :

- Villeneuve l'Etang
- Clos Toutain
- Rueil
- Vaucresson
- Garches
- Feuillaume
- Saint Cloud
- Saint Cucufa
- Celle Saint Cloud

et trois ronds-points portant les noms de :

- rond-point du Clos Toutain
- rond-point d'Etoile des Princes
- carrefour de l'Etang Sec

ainsi que le tout est figuré au plan annexé au cahier d'enchères ;

Que ces avenues et ronds-points ont été établis par M. THERY à même le sol naturel, et il a été formellement convenu que tout adjudicataire, par le seul fait de son adjudication, les prenait et acceptait dans l'état où ils se trouveraient et sans pouvoir prétendre à aucune réclamation, répétition ni diminution de prix contre M. THERY, soit pour raison de la confection, de l'entretien et de l'état général ou partiel desdites avenues ou ronds-points, que (a-t-il été dit), M. THERY livrait au surplus sans exiger des acquéreurs aucune indemnité pour le terrain qu'ils occupaient ni pour les travaux qui y ont été faits autres que le macadamisage dont il sera parlé ci-après ;

Qu'une partie des avenues et ronds-points dont il vient d'être parlé était macadamisée déjà et que M. THERY s'obligeait d'en faire macadamiser le surplus au fur et à mesure que les lots bordant les deux côtés de chaque avenue seraient vendus ou même avant, et en tout cas dans les dix-huit mois du jour de l'adjudication ;

Que ce macadamisage serait fait en pierres cassées du pays répandues sur toute la chaussée de trottoir à trottoir et sur une épaisseur égale de quinze à seize centimètres recouvert d'une couche de sable du pays de cinq centimètres au moins, puis cylindré au rouleau ;

Que tout adjudicataire serait tenu, dès que le macadamisage serait exécuté, de payer à M. THERY, pour sa part contributive à cette dépense et en plus et sans diminution de son prix, une somme égale à trois francs par chaque mètre de façade de son lot sur l'avenue ou le rond-point macadamisé et ce à forfait et sans autre compte ni débat de part ni d'autre ;

### **Entretien des avenues**

Que les neuf avenues et les trois ronds-points ci-dessus désignés et les poteaux indicateurs qui les limitaient seraient entretenus collectivement aux frais de tous les riverains qui les borderaient, au moyen d'une cotisation annuelle égale à cinquante centimes par mètre de façade ou bordure, qu'ils devraient verser en quatre fractions égales d'un quart, de trois mois en trois mois, aux premiers janvier, avril, juillet et octobre de chaque année (sauf le prorata) à un entrepreneur ou agent commun pour faire l'entretien desdites avenues ou ronds-points jusqu'à ce qu'ils eussent été classés comme chemins vicinaux ;

Que tout adjudicataire aurait par le seul fait de l'adjudication le droit de parcours libre avec le vendeur et tous autres sur les avenues et ronds-points qui étaient une propriété commune à tous les lots du Bois-Bachelier et du Clos-Toutain et qui devraient être maintenus librement ouverts ;

Qu'il en serait de même pour les deux avenues de la Jonchère et de Rueil (ces deux avenues ont été créées dès le commencement de l'année 1861) que M. THERY s'est réservé de créer dans la partie du Bois-Bachelier qui avoisine le domaine de Saint-Cucufa et dont l'entretien, en cas de création définitive, sera compris dans celui collectif dont il est parlé ci-dessus ;

### **Industries**

Paragraphe 7 – Que dans toutes les parties du Bois-Bachelier qui ne seraient pas frappées d'interdictions spéciales à cet égard, tout commerce et industries autres que ceux incommodes ou insalubres pourraient s'établir et s'exercer librement en se conformant aux lois et ordonnances en vigueur ; mais qu'il n'y pourrait être créé ni exploité aucune usine, fabrique ni établissement industriel ;

### **Clôtures et mitoyennetés**

Paragraphe 8 – Que tout adjudicataire devrait, dans le mois de son adjudication, clore le lot à lui adjugé ;

Que les clôtures sur les façades des lots ne pourraient être faites qu'en bâtiments formant façade, ou en treillages, ou en murs dont la hauteur ne dépasserait pas un mètre trente centimètres du sol des avenues, allées ou ronds-points (chaperon compris), avec treillage ou grille en fer ou en bois. Toutes clôtures en murs pleins sont interdites sur les façades ;

Que le vendeur, ou même tout adjudicataire étant à ses droits pourraient exiger la démolition de toutes clôtures en murs pleins faites en contravention aux stipulations qui précèdent ;

Qu'à l'égard des clôtures séparatives des lots, les adjudicataires ou acquéreurs devront les établir entre eux et à frais communs par un treillage ;

Que si l'un ou l'autre préférerait établir cette clôture séparative par un mur, il ne pourrait exiger la participation des voisins aux frais de construction de ce mur ni créer de tour d'échelle, mais qu'il aurait le droit d'établir son mur de façon à ce que l'axe dudit mur fût posé sur la ligne séparative

des deux lots sans payer pour cela aucune indemnité aux voisins pour raison du terrain ainsi employé, mais que ces voisins ne pourraient d'ailleurs prétendre à l'usage de ce mur, qu'en en acquérant la mitoyenneté ;

Que le vendeur ne serait tenu à aucun frais de clôture pour les terrains lui appartenant ;

### **Epuisement des eaux**

Paragraphe 9 – Que chacun des adjudicataires pourvoierait par les moyens qu'il aviserait à l'absorption et à l'épuisement sur son propre fonds des eaux pluviales et ménagères ou autres sans aucun écoulement sur les avenues ou ronds-points et sans qu'il en résulte aucun dommage ni inconvénient pour les lots voisins ;

Que néanmoins le vendeur se réservait le droit de relever les adjudicataires de tout ou partie de cette obligation ;

Qu'à l'égard des puisards et fosses d'aisance, les adjudicataires devraient se conformer aux règlements et ordonnances en vigueur pour leur établissement ;

### **Servitudes**

Paragraphe 10 – Qu'en dehors des clauses et conditions qui précèdent et sans y préjudicier, les adjudicataires souffriraient les servitudes passives qui pouvaient et pourraient grever les lots par eux acquis, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives s'il en existait, mais le tout à leurs risques et périls et sans aucun recours contre le vendeur et sans que la présente clause pût donner à qui que ce fût plus de droits que ceux résultant de titres réguliers et non prescrits ;

Qu'ils supporteraient, chacun en ce qui le concernait, l'existence, le maintien et le passage des caniveaux, égouts, fosses ou rigoles nécessaires à l'écoulement des eaux, qui pouvaient se trouver près des lots ou sur quelques-uns d'entre eux ;

Paragraphe 11 – 12 – 13 – 14 – 15 – 16 – 17 – 18 – 19 – (Payement des frais d'adjudication, versements à M. DUTREIH, Directeur de la Division, termes pour le payement du prix principal, purge des hypothèques légales, déclaration de commande, etc...)

Paragraphe 20 – Que toutes les stipulations qui précèdent étaient imposées aux adjudicataires des lots mis en vente par le cahier d'enchères présentement analysé, sans qu'il en résulte pour le vendeur l'obligation d'en établir de semblables lors des adjudications auxquelles on procéderait ultérieurement. Qu'en conséquence, ledit vendeur se réservait le droit de changer, supprimer ou modifier lesdites stipulations dans le sens qu'il jugerait convenable pour les nouvelles adjudications à faire, sans pouvoir nuire néanmoins aux droits qui seraient acquis aux adjudicataires en vertu des clauses du présent cahier des charges.

**Extrait par Maître TELLIER, notaire à Rueil, dudit Cahier des Charges étant en sa possession.**

## **CAHIER DES CHARGES du 11 JUILLET 1870**

Du Cahier des Charges (ce Cahier des Charges régit les lots portant les numéros 107 à 335) dressé par Maître LAVOCAT, notaire à Paris, qui en a la minute, et Maître HERBETTE, notaire à Rueil, le 11 juillet 1870, à la requête de Mademoiselle Clarisse THERY, il a été extrait ce qui suit :

### **Voies de parcours**

Article 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – (Garantie ordinaire des adjudications, transmission de propriété, garantie de mesure, entrée en jouissance, contributions).

Article 7 – La venderesse a fait établir sur les biens à vendre, et pour en faciliter le parcours et la division, indépendamment des voies publiques qui y donnent déjà accès, diverses avenues, allées et ronds-points qui se relient avec ceux existant dans les parties précédemment divisées par M. Zacharie THERY, son frère, et qui portent les noms de :

- rond-point du Centre ou de la pièce d'eau
- avenue de la Feuillaume,
- avenue de Vaucresson,
- avenue du Clos Toutain,
- allée du Butard,
- allée Saint Gilles,
- avenue de Rueil,
- avenue Théry,
- avenue Clarisse

ainsi que le tout est désigné au plan.

Elle se propose d'en faire établir d'autres sur la côte de Vaucresson, mais qui consisteront en allées ou sentiers de reliaison seulement et qui ne seront pas soumis aux conditions ci-après.

Les avenues, allées et ronds-points ci-dessus nommés ont été établis par Mademoiselle THERY pour la plupart à même le sol naturel et il est formellement convenu que tout adjudicataire ou acquéreur, par le seul fait de l'adjudication ou vente, les prend et accepte dans l'état où ils se trouvent sans pouvoir exiger aucun autre nivellement que ceux existants, ni prétendre à aucune réclamation, action, répétition ni diminution de prix contre Mademoiselle THERY, soit pour raison de la confection, soit pour raison de l'entretien ou de l'état général ou partiel desdites voies que Mademoiselle THERY livre au surplus sans exiger des acquéreurs aucune indemnité pour le terrain qu'elles occupent ni pour les travaux qui y ont été faits, autres que le macadamisage dont il va être parlé ci-après.

### **Macadamisage**

Une partie de voies ci-dessus nommées est macadamisée déjà et Mademoiselle THERY s'oblige d'en faire macadamiser le surplus au fur et à mesure que les lots bordant les deux côtés de chaque voie seront vendus, ou même avant si bon lui semble.

Ce macadamisage sera fait en pierres cassées ou cailloux roulés du pays, répandus sur une largeur de trois ou quatre mètres au milieu de la chaussée sur une épaisseur égale de quinze à vingt centimètres recouvert d'une couche de sable du pays de trois à cinq centimètres au moins, puis cylindré au rouleau.

Tout adjudicataire ou acquéreur sera tenu, dès que la macadamisage sera terminé, de payer à Mademoiselle THERY pour sa part contributive à cette dépense et en plus et sans diminution de son prix, une somme égale à trois francs par chaque mètre de façade de son lot sur la voie ou sur les voies macadamisées qui bordent ce lot, et ce à forfait et sans aucun autre compte ni débat de part ni d'autre, les acquéreurs étant tenus d'accepter le macadamisage ainsi fait tel qu'il sera livré par Mademoiselle THERY, et sans aucune action ni recours contre elle pour quelque cause et sous quelque prétexte que ce soit.

### **Entretien des voies**

Lesdites voies et les poteaux indicateurs qui les limitent seront au surplus entretenus collectivement aux frais de tous les riverains, acquéreurs de Mademoiselle THERY, qui les borderont, au moyen d'une cotisation annuelle égale à cinquante centimes par mètre de façade ou bordure et par an, qu'ils devront verser en deux fractions égales de moitié, de six mois en six mois, aux premier janvier et premier juillet de chaque année (sauf les proratas) à un entrepreneur ou agent commun désigné par Mademoiselle THERY ou à son défaut par la majorité des acquéreurs, pour faire l'entretien desdites avenues, allées et ronds-points jusqu'à ce qu'ils aient été classés comme chemins vicinaux ou communaux.

Tout adjudicataire ou acquéreur aura par le seul fait de son adjudication ou vente, le droit de parcours libre avec la venderesse et tous autres sur ces avenues, allées et ronds-points qui sont une propriété commune à tous les bois et terres mis en vente et qui devront être maintenus librement ouverts, attendu qu'ils sont destinés à former des voies publiques se reliant aux voies publiques déjà existantes, à celles du même genre précédemment créées par Monsieur Zacharie THERY et aux voies et sentiers que Mademoiselle THERY se réserve d'établir sur la côte de Vaucresson.

### **Industries**

ARTICLE 8 – Dans toutes les parties des biens mis en vente qui ne sont pas frappées d'interdiction spéciale à cet égard, tous commerces ou industries autres que ceux incommodes ou insalubres pourront s'établir et s'exercer librement en se conformant aux lois et ordonnances en vigueur, mais il n'y pourra être créé ni exploité aucune usine, fabrique, ni établissement industriel.

AG du 03/05/1970 Aucun autre commerce ou industrie que ceux existants ne pourront être créés.

AG du 19/05/1957 Que dans le but de conserver au domaine géré par le Syndicat Théry et dans toutes ses parties le caractère strictement résidentiel voulu et affirmé par ses fondateurs et promoteurs.

- a) Il ne pourra s'établir ou s'exercer des industries même si elles ne sont pas jugées incommodes ou insalubres. Qu'en d'autres termes le domaine du Syndicat Théry ne pourra en aucun cas comporter ou construire des industries ou des locaux industriels.

AG du 24/05/1964 Les constructions nouvelles devront être limitées au type « villa » de séjour ou de plaisance, comportant deux étages au maximum sur rez-de-chaussée (R + 2) dont la hauteur totale ne dépassera pas 9 mètres au-dessus du niveau du sol et partant à l'exclusion formelle de tout immeuble collectif genre bloc ou autre.

AG du 17/05/1987 Par application du plan 27 tout terrain provenant d'un partage ou lotissement ne doit pas être inférieur à 1.000 m<sup>2</sup>.

## **Clôtures**

ARTICLE 9 – Tout adjudicataire ou acquéreur devra, dans le mois de son adjudication ou vente, clore le lot par lui acquis.

Les clôtures sur les façades des lots ne pourront être faites qu'en bâtiments formant façade, en treillages ou en murs dont la hauteur ne dépasserait pas un mètre trente centimètres du sol des avenues, allées ou ronds-points, chaperon compris, avec treillages ou grilles en fer ou en bois, ou même en murs ornementés et décoratifs simulant façade de bâtiments par des fausses baies. Mais toutes clôtures en murs purement pleins, non décoratifs et ne simulant pas façade de bâtiments sont formellement interdites sur les façades des lots.

La venderesse ou même tout adjudicataire ou acquéreur étant à ses droits pourront exiger la démolition de toutes clôtures en murs pleins faites en contravention aux stipulations qui précèdent.

## **Mitoyenneté**

A l'égard des clôtures séparatives des lots, les adjudicataires ou acquéreurs devront les établir entre eux et à frais communs par un treillage ou une haie vive et au surplus comme bon leur semblera.

Si l'un ou l'autre préférerait établir cette clôture séparative par un mur, il ne pourra exiger la participation des voisins aux frais de construction de ce mur ni de créer de tour d'échelle, mais il aura le droit d'établir son mur de façon que l'axe dudit mur soit posé sur la ligne séparative des deux lots sans payer pour cela aucune indemnité aux voisins pour raison du terrain ainsi employé, et ces voisins ne pourront d'ailleurs prétendre à l'usage de ce mur qu'en en acquérant la mitoyenneté.

A défaut par un acquéreur d'avoir fait sa clôture au moins en treillage dans le mois de l'adjudication ou de la vente, la venderesse aura par le seul fait de l'expiration dudit délai et sans qu'il soit besoin de mise en demeure, le droit de faire clore la façade du lot par un treillage du prix de un franc par mètre carré courant, pose comprise, aux frais et risques de l'acquéreur, qui sera tenu de rembourser le coût de cette clôture sur la présentation de la facture en vertu de la stipulation contenue aux présentes qui valent titre à cet égard.

La venderesse ne sera tenue à aucune clôture pour les terrains lui appartenant.

## **Epuisement des eaux**

ARTICLE 10 – Chacun des adjudicataires ou acquéreurs pourvoira par les moyens qu'il avisera à l'absorption et à l'épuisement sur son propre fonds des eaux pluviales, ménagères ou autres, sans aucun écoulement sur les avenues, allées ou ronds-points et sans qu'il en résulte aucune dommage ni inconvénient pour les lots voisins.

Néanmoins la venderesse se réserve le droit de relever les adjudicataires ou acquéreurs de tout ou partie de cette obligation dont ils seront d'ailleurs tous relevés le jour où les voies seront reçues comme voies communales ou départementales.



A l'égard des puisards et fosses d'aisance, les adjudicataires ou acquéreurs devront se conformer aux règlements et ordonnances en vigueur pour leur établissement.

AG du 03/05/1970 Les travaux de branchements particuliers aux égouts de l'Association devront obligatoirement être exécutés par l'entrepreneur qualifié adjudicataire du bail d'entretien de la Commune, sous la surveillance du service des Ponts et Chaussées.

## **Servitudes**

ARTICLE 11 – En dehors des clauses et conditions qui précèdent, et sans y préjudicier, les adjudicataires ou acquéreurs souffriront toutes servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent et pourront grever les lots par eux acquis, et notamment celles qui pourront procéder de leur situation naturelle ou de toute autre cause, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives s'il en existe, mais le tout à leurs risques et périls, sans aucun recours contre la venderesse et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits que ceux résultant de titres réguliers et non prescrits, ou de la loi.

Ils supporteront notamment, chacun en ce qui le concerne, l'existence, le maintien et le passage des caniveaux, égouts, fossés ou rigoles nécessaires à l'écoulement des eaux, qui peuvent se trouver près des lots ou sur quelques-uns d'entre eux.

Au cas où Mademoiselle THERY imposerait de son chef des servitudes particulières à quelques lots, elles seront énoncées spécialement dans la désignation desdits lots.

Et dès à présent, il demeure convenu entre autres choses pour tous les lots :

- 1) Que pour chacun d'eux l'adjudicataire ou acquéreur peut maintenir dans leur état actuel les plantations qu'il renferme sur la rive des lots voisins et sans que quiconque puisse se prévaloir pour les faire abattre de ce qu'elles ne seraient pas à la distance exigée par la loi.
- 2) Que cette stipulation ne déroge en rien toutefois aux droits d'élagage prévus par la loi.

AG du 12/06/1960 Pour éviter un déboisement excessif, les nouveaux bâtisseurs devront réserver de 15 à 20 % des arbres existants ou procéder à un reboisement correspondant.

Cette décision s'applique d'autant plus aux quelques terrains boisés non bâtis qui sont encore à vendre.

Cette décision est prise en conformité des désirs du Ministre de la Reconstruction et de l'Urbanisme, afin de conserver la ceinture verte de la Région Parisienne.

AG du 11/05/1975 Le stationnement des voitures est interdit sur les trottoirs et accotements.

## **Eau et Gaz**

- 3) Que dans le cas où des services d'eau et de gaz viendraient à être établis sur les biens vendus par quelque initiative que ce soit, les adjudicataires ou acquéreurs devront supporter l'établissement, l'entretien sur les chaussées et trottoirs des voies, de toutes canalisations nécessaires à ces services, sauf à eux à profiter de leur établissement en payant les abonnements et redevances nécessaires.

Que notamment et si Mademoiselle THERY peut faire établir sur le rond-point du Centre une vasque desservie par les eaux de Marly comme elle en a l'intention, les frais à faire à cet effet, l'abonnement de l'eau et l'entretien seront supportés par chaque acquéreur, comme motif ornemental et eau d'entretien pour les voies, à raison d'un millième de franc par mètre de contenance de son lot ou de ses lots, payables dans les mêmes mains et aux mêmes époques que pour l'entretien des voies, et par chaque année.

ARTICLE 12 – (Frais et honoraires des adjudications)

ARTICLE 13 – (Paiement du prix)

ARTICLE 14 – (Transcription purge des hypothèques)

ARTICLE 15 – (Action résolutoire de la venderesse)

ARTICLE 16 – (Garantie du paiement)

ARTICLE 17 – La venderesse ne remettra aux adjudicataires ou acquéreurs aucun titre de propriété. Mais ceux-ci sont autorisés à se faire délivrer à leurs frais toutes les expéditions ou extraits des différents titres énoncés en l'établissement de propriété qui sera dressé ensuite des présentes.

ARTICLE 18 – 19 – (Mode des enchères)

### **Attribution de Juridiction**

ARTICLE 20 – La venderesse et les adjudicataires ou acquéreurs demeureront, de convention expresse, soumis pour tous les effets de l'adjudication ou de la vente et pour toutes contestations y relatives, à la juridiction du Tribunal Civil de Première Instance de Versailles, dans l'arrondissement duquel sont situés les biens à vendre, et les adjudicataires ou acquéreurs devront, par l'acte de vente, ou par la déclaration de commande, faire élection dans cet arrondissement d'un domicile spécial où tous actes et exploits leur seront valablement signifiés sans observation des délais de distance.

A défaut par les adjudicataires ou acquéreurs d'avoir fait connaître ou déclaré un domicile au moment de l'adjudication ou vente, ou déclaration de commande, il sera, par ce seul fait, élu de plein droit au parquet de Monsieur le Procureur de la République du Tribunal Civil de Versailles, où tous actes et exploits, même d'offres réelles et d'appel seront bien et valablement signifiés audit adjudicataire ou acquéreur, toujours sans observation des délais de distance.

**Extrait dudit Cahier des Charges par Maître DAUCHEZ, notaire à Paris, étant en sa possession comme successeur immédiat de Maître LAVOCAT.**

### **PROCES VERBAL du 17 juillet 1870**

Il est fait observer que les deux allées dites du Butard et de Saint Gilles qui ont été établies pour faciliter le parcours et la division des biens mis en vente ne doivent avoir que cinq mètres de largeur en tant que voies de parcours, mais qu'une bande de terrain boisé, de trois mètres cinquante centimètres de largeur à prendre sur la façade de chacun des lots qui sont bordés par ces voies, doit compléter ladite largeur, qui sera ainsi au total de douze mètres, tant en voie de parcours qu'en verdure. Que cette bande qui fait partie desdits lots et est comprise dans leurs contenances respectives, tout en conservant sa destination doit être respectée et même tenue par les riverains en état de partie plantée, sauf à eux à en faire l'élagage comme d'usage ; qu'ils ne pourront établir leurs clôtures de lot que par la limite intérieure de cette bande, c'est-à-dire à six mètres de l'axe de la chaussée, et qu'ils ne pourront prendre sur les allées dont il s'agit et pour chaque lot les bordant qu'une seule sortie qui ne pourra jamais excéder trois mètres cinquante centimètres de largeur. Ces allées ne seront accessibles qu'aux voitures suspendues.

Ces conditions ne sont applicables qu'aux lots bordant les allées du Butard et de Saint Gilles.

NOTA : Toutes les modifications apportées aux Cahiers des Charges ont été portées à la connaissance des autorités Préfectorales et approuvées par elles.

PLAN des VOIES de l' ASSOCIATION .

-----oOo-----

