

Transcription d'un document manuscrit, rédigé par, le, et comportant :

Analyse des cahiers des charges de 1834 et de 1848, en vue de confirmer une servitude de passage de canalisations.

CAHIER des CHARGES de 1834

En 1834, M. Laffitte conçut le projet d'une spéculation sur une partie des terrains que comprenait son domaine. Il voulut faire de cette partie de Maisons un lieu de villégiature, qui serait le rendez-vous de la bourgeoisie, de la banque, et du haut commerce parisien. S'inspirant de cette idée, il fit dresser, pour parvenir à la vente, un cahier des charges qui fut déposé, à la date du 16 février 1834, chez Me Michel Aumont, notaire à Paris, et qui contenait des clauses et conditions qu'il jugeait de nature à favoriser son opération.

Voici l'analyse du cahier des charges de 1834 :

« Création de la colonie de Maisons.
« Cahier des Charges rédigé à cet effet.

« Lors de la première acquisition qu'en avait faite M Jacques Laffitte de Mad. Veuve la Duchesse de Montebello, comme on l'a expliqué ci-dessus, et encore au moyen de diverses annexes faites par mon dit sieur Jacques Laffitte, le domaine de Maisons comprenait, outre les lieux faisant l'objet de la présente vente, 170 hectares 14 ares 30 centiares de terrain environ, qui depuis ont été distraits pour, par suite de vente au détail, créer ce qu'on appelle aujourd'hui la Colonie. La mise à exécution de ces projets a été opérée, conformément à un cahier des charges rédigé à cet effet et déposé pour minute par M. Jean Baptiste Laffitte, alors propriétaire du dit domaine, en l'étude de Me Michel Aumont, notaire à Paris, suivant acte reçu par Me Dibièze, substituant le dit Me Michel Aumont et son collègue, notaires à Paris, le 16 février 1834, enregistré.

« Aux termes de ce cahier des charges, M. Jean Baptiste Laffitte mettait en vente par portions, qui, sauf quelques exceptions ne pouvaient être moins de 17 ares 30 centiares, la susdite quantité de 170 hectares 14 ares 30 centiares, à prendre dans le parc de Maisons : pour l'entrée en jouissance avoir lieu du jour de chaque contrat de vente réalisé.

Pour ce cahier des charges il a été imposé entre autres conditions aux acquéreurs :

« Celle premièrement de faire élever sur chaque portion de terrain vendue une maison de construction devant être terminée dans le cours d'une année à partir du contrat de vente.

« Les dites maisons et dépendances ne pourront être construites à une distance moindre de 6m 49 de la ligne de clôture donnant sur les avenues, boulevards et places.

« Deuxièmement, de ne pouvoir se clore sur les parties bordant les dites avenues, boulevards, places, carrefours, que par des haies, charmilles, sauts de loup ou murs à hauteur d'appui, et avec grilles dans lesquelles ils pourront placer des persiennes ou volets. Quant aux autres parties de côté et à l'extrémité de chaque portion de terrain vendu qu'il serait facultatif, aux dits acquéreurs, de les clore de manière qu'ils jugeraient convenables, sans pouvoir en cas de clôture, demander le tour d'échelle, ni exiger la participation du voisin pour contribuer aux frais de clôture.

« Troisièmement, de ne pouvoir former ou laisser former par des locataires ou sous-locataires, soit du terrain vendu, soit de la construction à y élever, aucun établissement insalubre, des usines, des manufactures, des exploitations, ni commerce ou industrie, ni en un mot, exercer un état quelconque pouvant nuire soit par le bruit, soit par l'odeur, et que dans le cas où il viendrait à s'établir des bouchers, ou charcutiers, ils ne pourraient, sous aucun prétexte, abattre, ni tuer, ni saigner dans la propriété à eux vendue.

« Il a été dit par le même acte, que les boulevards, avenues et places étant destinés à l'agrément, ne pourraient sous aucun prétexte être pavés, ni ferrés, et que M.Laffitte s'obligeait à les tenir en bon état, c'est à dire, à combler les trous et ornières, la dite charge n'étant pas personnelle à M. Laffitte, mais inhérente à la propriété de Maisons.

« Enfin M. Laffitte s'était obligé à établir au moins deux bassins d'agrément dans ces parties du parc qu'il jugera convenable, mais qu'on ne pourrait y laver n'y puiser de l'eau.

« Aux termes du cahier des charges, les acquéreurs leurs ayant droit et leurs héritiers et successeurs, à quelque titre que ce soit, ont reçu le droit à perpétuité, à partir du jour de leur contrat d'acquisition :

« Premièrement : d'entrer dans le parc de Maisons par le pont qui serait établi sur le saut de loup, mais sans pouvoir entrer par cette issue autrement qu'à pied, à cheval, ou en voiture de maître suspendue.

« Deuxièmement : de la jouissance commune pour la promenade seulement, des boulevards, avenues et places de la partie du parc de Maisons à ce destiné, le tout d'une étendue de 106 hectares 72 ares 84 centiares environ, avec faculté de circuler dans les dits biens à pied, à cheval, ou en voiture, sans y pouvoir commettre aucune dégradation.

« Il a été dit que le droit ainsi conféré aux acquéreurs, serait, à partir du jour de chaque contrat de vente dont les dits boulevards, avenues et places, et la partie du parc dont il est ci-dessus parlé, demeureraient grevés à perpétuité au profit de chaque portion de terrain vendu.

« Que par suite M. Laffitte renonçait à toujours pour lui et ses ayants cause à pouvoir changer la nature du parc ainsi réservé, à le défricher et à y faire aucune coupe extraordinaire, le parc anglais dessiné en conformité du plan général.

« Que cependant M. Laffitte se réservait la faculté de faire ou laisser faire pour l'agrément général dans la partie ainsi réservée, des établissements, tels que bains, salles de danse, laiteries et autres, sur une étendue qui ne pourrait excéder 10 hectares 21 ares 70 centiares.

« Ce cahier des charges contient une deuxième clause dans laquelle il est dit qu'il existe dans le Domaine de Maisons un établissement hydraulique avec lequel on pourrait la quantité d'eau nécessaire à chaque propriétaire, mais que les prix et conditions de cette distribution seraient réglés de gré à gré avec chaque propriétaire.

Ajoutons qu'à la date du 12 octobre 1835, un plan général fut déposé pour minute en l'Etude de Me Aumont Thiéville, notaire à Paris.

Les 170 hectares destinés à la vente y sont teintés en jaune. Le reste du Domaine est teinté en vert.

De l'analyse du cahier des charges de 1834, qu'on vient de reproduire, il y a lieu de retenir :

1° Que M. Laffitte grevait de certaines servitudes les 170 hectares qu'il mettait en vente, notamment de l'interdiction de construire à moins de 6 mètres 49 centimètres des avenues, places etc. : « et de celle de former ou de laisser former des établissements nuisibles par le bruit et par l'odeur »

2° Qu'il grevait aussi une portion de son Domaine qu'il affectait à la promenade, renonçant à toujours d'en changer la nature, se réservant toutefois le droit de créer dans cette partie divers établissements, mais sur une étendue qui ne pourrait excéder 10 hectares 21 ares 70 centiares.

3° Que M. Laffitte prenait diverses autres obligations qu'il déclarait ne lui être point personnelles, mais devoir être inhérentes à la propriété de Maisons.

CAHIER des CHARGES du 26 JANVIER 1848

Le premier démembrement du Domaine de Maisons a été suivi d'un second après le décès de M. Jacques Laffitte survenu en 1844, à la requête de sa fille Madame la princesse de la Moscova. Le Tribunal de 1^{ère} instance de la Seine a, par jugement de la chambre du conseil en date du 18 août 1846 ordonné la mise en vente en 8 lots du Domaine de Maisons

Pour parvenir à cette vente un cahier des charges a été dressé et déposé au greffe du Tribunal de la Seine par les avoués des parties à la date du 26 janvier 1848.

Aux termes de ce cahier des charges, le Domaine était mis en vente en 8 lots dont voici l'énumération sommaire :

« le 1^{er} lot composé du Château et du parc réservé

« le 2^{ème} lot composé de la ferme, du moulin, et ses dépendances, dans l'île dans laquelle il se trouve

« le 3^{ème} lot formé des oseraies se trouvant à la suite du moulin

« le 4^{ème} lot composé de la ferme et de tous les prés et terres labourables en dépendant

« le 5^{ème} lot composé de toutes les parties en bois désignées sous ce nom de réserves et de toutes les routes et avenues du parc de Maisons, d'une contenance superficielle de 136 hectares

« le 6^{ème} lot composé d'un terrain se trouvant à la suite du pont du chemin de fer de Rouen

« le 7^{ème} lot composé d'un terrain à la suite du précédent

« et pour le 8^{ème} lot formé d'un terrain à gauche du dit parc

Servitudes, clauses générales :

Les adjudicataires jouiront des servitudes actives, et souffriront les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres à leurs risques, périls et fortune, sans aucun recours contre les vendeurs, et sans que la présente clause puisse attribuer, soit aux adjudicataires, soit aux tiers, d'autres et plus amples droits que ceux résultant de titres authentiques, ou de la loi, et ils devront notamment exécuter, chacun en ce qui le concerne, le cahier des charges qui sera analysé ci-après et relatif à l'établissement de la colonie de Maisons.

Dans la prétention adverse, admise par le tribunal dans son jugement, cette clause a pour effet de mettre à la charge du 1^{er} lot, toutes les servitudes édictées par le cahier des charges de 1834

A la suite des servitudes générales, le cahier des charges énumère les servitudes spéciales aux divers lots de l'enchère.

Voilà celles qui s'appliquent au premier lot :

Article 3 : Servitudes particulières au 1^{er} lot

« L'adjudicataire du 1^{er} lot aura le droit de se servir, sans indemnité, mais jusqu'à l'expiration du bail dont il sera ci-après parlé, seulement en se conformant à ce qui a été stipulé à cet égard dans le dit bail, du local servant actuellement d'orangerie et qui se trouve dans l'un des bâtiments de la ferme

« Il aura le droit d'exiger à perpétuité, et si bon lui semble, du propriétaire de la machine hydraulique, qui devra le pourvoir toujours, sauf cependant le cas de force majeure, de la quantité d'eau qui lui sera nécessaire pour son service et l'entretien de

ses jardins, mais à la charge envers le propriétaire de la machine hydraulique dont s'agit, d'une redevance annuelle de 50 francs pour 2000 mètres d'eau.

« De son côté, le dit adjudicataire devra pourvoir à ses frais au remplacement et à l'entretien des tuyaux de conduite d'eau nécessaire à son usage particulier.

« Seulement il sera tenu de souffrir, sans indemnité, tous les travaux que nécessiteront le maintien et l'entretien des tuyaux accessoires passant dans la propriété. Toutefois ledit adjudicataire pourra faire cesser cette servitude en changeant à ses frais, risques et périls, la direction des tuyaux de conduite d'eau traversant sa propriété, pour leur en faire une nouvelle, mais en s'arrangeant de manière à ce que ces changements ne nuisent pas à la distribution des eaux, et à la charge de faire faire les travaux sous la surveillance de l'architecte ou l'homme de l'art qui sera désigné par le propriétaire de la machine hydraulique. Le dit propriétaire aura également le droit d'élever à ses frais un mur de clôture pour séparer la position du réservoir de sa propriété, sans que le dit mur puisse être à une distance moindre de 3 mètres dudit réservoir.

« Il sera tenu de souffrir les servitudes de vue, d'égout, de tour d'échelle, résultant de la disposition actuelle des lieux à l'exception toutefois de ce qui sera dit ci-après relativement aux communications de la ferme avec le parc réservé et de celle du réservoir avec le même parc.

On se souvient que la dernière clause du cahier des charges de 1834 était relative à la fourniture de l'eau, à faire, à l'aide de la machine hydraulique, aux acquéreurs des 170 hectares morcelés, c'est à dire de ce qu'on appelle aujourd'hui la Colonie. Pour parvenir à la colonie, l'eau traversait dans des tuyaux, le parc réservé du château. Le cahier des charges de 1834 n'en faisait pas mention, parce que les acquéreurs de la colonie n'avaient pas à se préoccuper de savoir quelle était la partie du domaine traversée par les tuyaux qui leur amenaient l'eau, et qu'une seule chose leur importait : la fourniture de l'eau elle-même. En 1848, la situation se modifiait puisque le domaine était divisé et qu'on était alors obligé de régler les conséquences du cahier des charges de 1834 et de spécifier en quoi elles s'appliquaient aux différents lots de l'enchère.

C'est pourquoi nous voyons que le 1^{er} lot, qui occupe une position intermédiaire entre le 2^{ème} lot, qui comprend la machine hydraulique, et la colonie, est chargé de l'obligation de laisser passer les tuyaux qui conduisent l'eau à cette destination, et d'en permettre la réparation sans indemnité.

C'est là une servitude résultant du cahier des charges de 1834 comme règlement des conséquences des obligations prises par M. Laffitte.

De telle sorte que si l'on rapproche de la clause générale des servitudes de la clause particulière au 1^{er} lot, on obtient immédiatement le sens véritable qu'il y a lieu de donner à cette partie de la clause générale : « il devront notamment exécuter, chacun en ce qui le concerne, les clauses et conditions du cahier des charges relatif à l'établissement de la colonie » La clause particulière répond que, quant à ces obligations, celle qui concerne le 1^{er} lot, est l'obligation de laisser passer les tuyaux et de permettre de les réparer sans indemnité.

