

EXTRAITS DU CAHIER DES CHARGES

du domaine de Maisons-Laffitte

16 Février 1834

Charges, clauses et conditions

Chaque vente sera faite sous les charges, clauses et conditions ci-après exprimées, que chacun des acquéreurs sera obligé d'exécuter et accomplir, en tout leur contenu.

1. de prendre chaque portion de terrain vendue, dans l'état où elle se trouve le jour de la vente ;
2. de payer à partir de l'époque qui sera fixée par le contrat notarié, les impositions foncières et autres de toutes natures dont chaque portion de terrain pourra se trouver grevée ;
3. de supporter les servitudes passives auxquelles l'objet vendu pourra être assujéti, parce que l'acquéreur profitera de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans recours contre Monsieur Laffitte, sans néanmoins que la présente clause puisse attribuer à qui que ce soit plus de droits, que ceux résultants de titres réguliers et non prescrits ;
4. de ne pouvoir se clore, sur la partie bordant les avenues, boulevards, places et carrefours, que par des haies, charmilles, sauts de loup ou murs à hauteur d'appui avec grille, derrière lesquels ils pourront placer des persiennes et volets ; quant aux autres parties de côté et à l'extrémité de chaque portion de terrain vendue, les acquéreurs auront la faculté, soit de les clore de la manière qu'ils jugeront convenable, sans pouvoir, en cas de clôture, demander le droit de tour d'échelle, ni exiger la participation du propriétaire voisin pour contribuer aux frais de clôture ;
5. de faire élever sur chaque portion de terrain vendue, une maison d'habitation dont les constructions devront être terminées dans le cours d'une année à partir du jour de contrat de vente, d'y consacrer une somme de deux mille francs au moins.

La maison et ses dépendances ne pourront être construites à une distance moindre de 6 mètres 49 centimètres (ou 20 pieds) de la ligne de clôture donnant sur les avenues, boulevard et places.

Faute par les acquéreurs de faire exécuter ces constructions dans le courant de l'année du contrat de vente, comme on vient de l'expliquer, ils perdront tous droits de propriété à l'objet à eux vendu et la vente à eux consentie sera en conséquence considérée comme nulle et non avenue, si bon semble à Monsieur Laffitte, qui pourra en faire prononcer la résolution, après une simple mise en demeure restée infructueuse pendant un mois ; et, en cas de résolution, la somme ou les sommes payées appartiendront à titre d'indemnité et de dommages et intérêts à Monsieur Laffitte qui aura en outre le droit d'exiger des acquéreurs dépossédés, le remboursement de tous les frais et faux frais qu'il aura été dans la nécessité de faire pour parvenir à cette résolution de vente.

6. de ne pouvoir former ou laisser former par des locataires, soit du terrain vendu, soit des constructions à y élever, aucun établissement insalubre, des usines, des manufactures, des exploitations, ni commerce, ni industrie, ni en un mot exercer un état quelconque pouvant nuire, soit par le bruit, soit par l'odeur.

Dans le cas où il viendrait à s'établir des bouchers ou charcutiers, ils ne pourront, sous aucun prétexte, abattre, tuer ni saigner dans la propriété à eux vendues.

7. de ne pouvoir abattre ni vendre tout ou partie du bois se trouvant sur chaque objet vendu, avant d'avoir préalablement versé entre les mains du vendeur la valeur de ces bois, indépendamment de ce qui aurait été alors payé, soit comptant, soit depuis la passation du contrat, la somme ainsi versée sera affectée au paiement des premières annuités dont on parlera ci-après.

8. de ne pouvoir établir, au profit des architectes, entrepreneurs, fournisseurs ou ouvriers quelconque qu'ils emploieront, pour édifier les constructions qu'ils doivent faire sur les terrains vendus, aucun privilège pouvant nuire au privilège de vendeur, appartenant à Monsieur Laffitte, ce privilège devant frapper tant sur les constructions que sur le terrain, ainsi qu'il sera expliqué plus au long ci-après.

Charges devant être supportées par M. Laffitte

Les boulevards, avenues, places, étant destinées à l'agrément ne pourront, sous aucun prétexte, être pavés ni ferrés. Monsieur Laffitte s'oblige à les tenir en bon état c'est-à-dire à combler les trous et ornières, cette charge n'étant pas personnelle à Monsieur Laffitte, mais inhérente à la propriété de Maisons.

Monsieur Laffitte s'oblige à établir au moins deux bassins d'agrément dans les parties du Parc où il jugera convenable ; on ne pourra y laver ni y puiser de l'eau.

Servitudes créées au profit de chaque portion de terrain vendue

Les acquéreurs, leurs ayants-droit et leurs héritiers et successeurs, à quelque titre que ce soit, auront droit à perpétuité, à partir du jour de leur contrat d'acquisition ;

1. d'entrer dans le parc de Maisons, indépendamment des autres entrées, par le pont qui sera établi sur le saut de loup, mais par cette issue, ils ne pourront entrer qu'à pied, à cheval ou en voiture de maître suspendue ;

2. à la jouissance commune, pour la promenade seulement, des boulevards, avenues et places et la partie du parc de Maisons à ce destinée, le tout d'une étendue de quatre cents arpents au moins ; ils pourront circuler dans lesdits lieux à pied, à cheval ou en voiture, sans pouvoir commettre aucune dégradation.

Lesdits boulevards, avenues et places, seront marqués sur le plan général dont il est parlé en tête des présentes par une teinte jaune et par des noms spéciaux.

Et la partie du Parc destinée à la promenade des acquéreurs et de leurs ayants-droit par une teinte verte et par une série de numéros en chiffres romains, depuis I jusqu'à CXV.

Le droit qui vient d'être conféré aux acquéreurs sera, à partir du jour de chaque contrat de vente, une servitude dont lesdits boulevards, avenues et places et la partie du Parc dont il est ci-dessus parlé demeureront grevés à perpétuité, au profit de chaque portion de terrain vendue.

Par suite, Monsieur Laffitte renonce à toujours, pour lui et ses ayants-cause, à pouvoir changer la nature du parc ainsi réservé, à la défricher, et à y faire aucune coupe extraordinaire, une fois le parc anglais dessiné, en conformité du plan général dont il a été ci-dessus parlé. Cependant, Monsieur Laffitte se réserve la faculté de faire ou laisser faire, pour l'agrément général de la partie réservée, des établissements disséminés, tels que bains, salles de danses, laiteries et autres, sur une étendue qui ne pourra dépasser trente arpents.

Les clauses et conditions qui précèdent, à la charge, soit des acquéreurs, soit des vendeurs, seront toutes de rigueur, aucune d'elles ne pourra être réputée comminatoire.