

Plan Local
d'Urbanisme
intercommunal

7.1.4.3 Règlement lotissement Parc de Sceaux



Vallée Sud
Grand Paris

valleesud.fr



VILLE D'ANTONY

92160 HAUTS-DE-SEINE
tél. : 46 66 21 93

ARRETE DE MISE A JOUR DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS APPROUVE LE 5 MARS 1987

LE MAIRE D'ANTONY, Député des Hauts-de-Seine,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles R. 123-36,

VU la loi du 6 janvier 1986 article L.315-2-1 du Code de l'Urbanisme, relative aux lotissements approuvés de plus de 10 ans,

VU l'affichage administratif concernant les règles d'urbanisme applicables aux lotissements approuvés de plus de 10 ans,

VU la lettre en date du 29/12/1987 des co-lotis du lotissement du "PARC DE SCEAUX" demandant le maintien des dispositions du cahier des charges approuvé dudit lotissement,

VU la lettre en date du 30/11/1987 des co-lotis du lotissement "LES SPORTS" demandant le maintien des dispositions du cahier des charges approuvé dudit lotissement,

CONSIDERANT que les co-lotis des deux lotissements précités ont répondu aux conditions prévues par l'article L.315-3 du Code de l'Urbanisme,

A R R E T E

ARTICLE 1er

Les règles d'urbanisme applicables au lotissement du "PARC DE SCEAUX" sont celles du cahier des charges du "Parc de Sceaux" approuvé, et se substituent de ce fait au règlement du P.O.S. Secteur UCb et secteur UEb.

Les règles d'urbanisme applicables au lotissement "LES SPORTS" sont celles du cahier des charges "LES SPORTS" approuvé, et se substituent de ce fait au règlement du P.O.S. Secteur UD.

.../...

ARTICLE 2 :

Les cahiers des charges approuvés des lotissements du "PARC DE SCEAUX" et "LES SPORTS" seront annexés au Plan d'Occupation des Sols de la Ville d'Antony.

ARTICLE 3 :

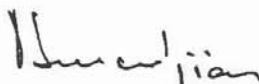
Le présent arrêté sera affiché en mairie et sur les panneaux administratifs et publié dans trois journaux.

ARTICLE 4 :

Le présent arrêté est transmis à Monsieur le Sous-Préfet de l'arrondissement d'Antony, aux représentants des associations syndicales des lotissements du "PARC DE SCEAUX" et "LES SPORTS".

Fait à ANTONY
le 20 février 1989

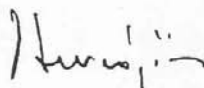
Le Maire d'Antony
Député des Hauts-de-Seine



Patrick DEVEDJIAN

Publié ~~ou affiché~~ le 28. Février au 3 Avril 1989
Reçu en S/Préfecture le 28. Février 1989
Certifié exécutoire le 3. Avril 1989
par application de la loi du 22 juillet 1982

LE MAIRE

PARC DE SCEAUX

Cahier des Charges, Clauses et Conditions Pour la vente des Terrains

Désignation des terrains a vendre

Les terrains à aménager font partie du Parc de Sceaux. Ils sont situés sur les communes de Sceaux, et Antony (Seine). Ils figurent en rose sur le plan annexé et forment cinq sections séparées :

SECTION A : limitée au Nord par la rue Houdan et de tous les autres côtés par le Parc de Sceaux, d'une surface de 1 hectare 8 environ.

SECTION B : limitée à l'Est par la ligne de Paris à Limours et de tous les autres côtés par le Parc de Sceaux, d'une contenance de 32 hectares environ.

SECTION C : limitée à l'Ouest par le chemin de grande communication N°67 et de tous les autres côtés par le Parc de Sceaux, d'une contenance de 34 hectares ½ environ.

SECTION D : limitée au Nord par le chemin des Glaises et de tous les autres côtés par le Parc de Sceaux, d'une contenance de 1 hectare 8 environ.

SECTION E : comprise entre la route nationale N° 20 et la ligne de chemin de fer de Paris à Limours, d'une contenance de 16 hectares environ.

Tels au surplus que lesdits terrains figurent sur le plan ci-annexé.

A) VIABILITE

ARTICLE PREMIER – VOIES PROJETEES.

Pour desservir les terrains à vendre des voies seront établies conformément au plan de lotissement de chaque section qui sera annexé à l'acte de vente. Les acquéreurs des lots d'une section ne pourront formuler aucune réclamation au sujet des plans de lotissement des autres sections.

ARTICLE 2 – DELAI D'EXECUTION DES TRAVAUX DE VIABILITE ET D'EDILITE.

Sauf spécification contraire dans l'acte de vente, la Société Générale d'Aménagement Urbain, ayant son siège social à Paris, rue de la Pépinière, n° 26, devra réaliser les travaux de viabilité et d'édilité de façon à assurer l'accès des lots au moment de la vente et à les doter d'eau et d'égouts au plus tard dans le délai d'un an.

ARTICLE 3 – CONDITIONS ET MODE D'EXECUTION DES VOIES.

Les voies, exécutées par les soins de la Société et à ses frais, seront établies conformément aux dispositions approuvées par l'Administration.

Les trottoirs seront en terre. Toutefois, les acquéreurs auront le droit, après en avoir obtenu l'autorisation de la Société (ou des communes intéressées, si les voies sont classées), de bitumer, cimenter ou paver les trottoirs au droit de la façade de leur lot, le tout à leurs frais. Devant les portes cochères, les hauteurs des bordures de trottoir pourront être réduites par les acquéreurs et à leurs frais, mis en se raccordant de part et d'autre sur l'ensemble des bordures, et après l'autorisation préalable de la municipalité, si les voies étaient communales.

ARTICLE 4 – PROPRIETE DU SOL DES VOIES.

Le sol des voies nouvelles à créer ou existant actuellement, à l'exception des voies déjà classées dans les voiries publiques, sera cédé aux acquéreurs des lots en bordure de ces voies au moment de la vente qui leur sera consentie. La partie de voie afférente à chaque lot sera indiquée au plan joint à l'acte de vente et comportera, en principe, toute la longueur de la façade des lots vendus et moitié de la largeur des voies. Toutefois, les voies qui seront limitrophes des portions des terrains vendues seront cédées pour la totalité de leur largeur et dans les mêmes conditions, de telle façon que toutes les voies de lotissement appartiennent aux acquéreurs en toute propriété.

Par la suite de son affectation, le sol des voies ne pourra être vendu par les acquéreurs séparément du surplus de leur propriété, dont il se trouvera l'accessoire et il ne pourra être grevé d'aucune charge hypothécaire ou autre de la part de qui que ce soit.

Ledit droit de propriété cessera le jour où les communes intéressées auront repris ces voies et les auront classées comme voies publiques.

Lors de ce classement, le sol des rues passera gratuitement aux dites communes libre de toute charges hypothécaires ou autres.

ARTICLE 5 – DROITS DES RIVERAINS SUR LES VOIES. – ACCES, CIRCULATION ET STATIONNEMENT DES VOITURES. – CHARGES. – CONTRIBUTION AUX FRAIS D'ENTRETIEN.

Le sol des voies est affecté à perpétuité à la circulation, à titre de servitude réciproque entre les acquéreurs du lotissement du Parc de Sceaux.

Si les communes intéressées décidaient de classer ces voies et prenaient à leur charge, leur entretien, surveillance et éclairage, ces voies pourraient être affectées à la libre circulation des piétons, cavaliers et voitures, sans qu'aucun acheteur riverain puisse y faire opposition.

Dans le cas contraire, les voies dont il s'agit resteront absolument privées et réservées uniquement aux seuls acquéreurs du lotissement du Parc de Sceaux et à leurs représentants, à la Société Générale d'Aménagement Urbain et à ceux auxquels celle-ci donnera le droit de circulation.

La circulation des voitures non suspendues et même leur stationnement seront interdits sur les dites voies tant qu'elles n'auront pas été classées dans la voirie urbaine. Cette interdiction s'applique également à toutes voitures maraîchères, de cultivateurs, de commerçants, de forains et autres.

Ne sont pas comprises dans cette prohibition les voitures employées par les acquéreurs des lots vendus aux terrassements, transport de matériaux de construction, non plus que les voitures de déménagement et celles des fournisseurs et visiteurs, sous réserve de ce qui est dit ci-après en ce qui concerne la responsabilité des dégradations et détériorations.

Tous les acquéreurs de lots et leurs représentants auront sans distinction les mêmes droits de circulation sur toutes les voies du lotissement, que leurs lots aient ou non accès sur les voies empruntées.

Les acquéreurs seront tenus d'accepter lesdites voies dans l'état où elles se trouveront lors de leur acquisition, sans pouvoir prétendre à aucun recours : indemnité, répétition ou réduction de prix pour raison de leur confection ou de leur état d'entretien.

Tout acquéreur de lot faisant face à ces voies sera tenu de souffrir l'établissement et le maintien sans indemnité des plaques indicatrices des noms des rues.

La Société Générale d'Aménagement Urbain aura le droit de faire placer sur le trottoir de ces voies, pendant tout le temps où elles ne seront pas classées comme communales ou départementales ; à tels endroits qu'elle aviserait, tout kiosque de vente, tout chalet de gardien, de cantonnier et autres, tout candélabre, borne-fontaine, lignes électriques, poste de transformation et autres, ainsi que tout poteau indicateur, soit de plans, de règlements et d'affiches, etc., sans que les acquéreurs puissent s'y opposer sous quelque prétexte que ce soit, ni réclamer aucune indemnité.

Chaque acquéreur devra tenir sa façade, son trottoir, ainsi que le caniveau en bordure de son trottoir et la partie de la chaussée en face de son lot en bon état de propreté et d'entretien. Pour le balayage des trottoirs, le dépôt ou l'enlèvement des ordures, il devra se conformer aux usages locaux et règlements en vigueur ; il devra faire procéder lui-même et à

ses frais à l'enlèvement des boues et ordures pouvant se trouver dans la partie de la rue dont il aura la propriété.

En cas de neige, chaque propriétaire riverain devra faire le nécessaire pour assurer en face de sa propriété et sur le trottoir un passage facile pour les piétons.

Les acquéreurs devront numéroté leurs propriétés suivant les indications de la Société chargée du lotissement.

Aucune responsabilité ne pourra incomber au département ou à la Société chargée du lotissement en ce qui concerne la surveillance et la conservation des propriétés des acquéreurs. Ceux-ci devront pourvoir par eux-mêmes à la garde de leur propriété ainsi qu'à leur conservation. Ils seront personnellement et pécuniairement responsables des dégradations et détériorations commises sur les voies nouvelles par leurs entrepreneurs, domestiques ouvriers et notamment des dégradations résultant du passage des voitures effectuant le transport des matériaux de construction. Faute de réparation de ces dégradations dans le délai d'un mois, il sera procédé aux frais de l'acquéreur responsable.

Enfin les acquéreurs devront se conformer à tous règlements et arrêtés préfectoraux, municipaux ou de police et supporter les droits de voirie, que les voies nouvelles soient ou non classées et ce, de manière que le département de la Seine ou la Société chargée du lotissement ne soient nullement inquiétés ni recherchés de leur fait.

Les acquéreurs contribueront aux frais d'entretien, de garde, d'administration et autres, en versant entre les mains de la Société chargée du lotissement une redevance ainsi qu'il est stipulé ci-après.

La Société percevra tous les ans, proportionnellement à la surface de chaque lot vendu, jusqu'au classement des dites voies dans la voirie des communes intéressées ou jusqu'à la date de constitution du syndicat des propriétaires, la somme de 0 frs 05 par mètres carré de surface des lots à eux vendus.

Dans le cas où un acquéreur vendrait son lot avant la constitution du syndicat ou le classement des voies, il devra en informer la Société et lui indiquer le nom et l'adresse du nouvel acquéreur qui sera tenu à toutes les obligations du présent cahier des charges.

Si un entrepreneur ou une compagnie venait à être autorisé, soit par la Société, soit par le département, à emprunter les voies du lotissement (chaussées ou trottoirs), les acquéreurs n'auraient pas le droit de s'y opposer, ni de réclamer une indemnité, ni réduction des prix des terrains acquis.

ARTICLE 6 – CANALISATIONS D'EAU, DE GAZ, D'ELECTRICITE, EGOUTS.

Les canalisations d'eau et les égouts seront établis par les soins de la Société chargée du lotissement, conformément au projet approuvé par l'Administration.

Les canalisations de gaz et d'électricité seront installées, sous le contrôle de la Société par les Compagnies alimentant la région. Le vendeur prendra à sa charge les installations d'éclairage public.

Au moment de la construction, les acquéreurs seront tenus de se brancher à leur frais aux conduites d'eau, de gaz et d'électricité, ainsi qu'à l'égout. Le tout-à-l'égout sera obligatoire. Les constructions en bordure des voies où n'existeront que des canalisations d'assainissement devront comporter des fosses septiques.

Les divers branchements particuliers seront établis suivant les types et les règles fixées par la Société. Les propriétaires auront à cet effet le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements, mais ils feront leur affaire de la remise en parfait état, à leurs frais, des parties de voies détériorées, au plus tard, dans les huit jours qui suivront la fin de ces travaux.

Cette remise en état devra être exécutée avec le plus grand soin, les terres seront bien pilonnées et les éléments du hérisson reposés à la main. L'empierrement refait ne devra présenter ni bombement ni flache en raccord avec les parties voisines non touchées de la chaussée. La surface remise en état devra être goudronnée.

La Société chargée du lotissement pourra se réserver de construire les branchements particuliers jusqu'aux limites des lots, en même temps que les égouts et les canalisations d'eau et de gaz. En ce cas, le prix desdits branchements sera remboursé par les acquéreurs à la Société dans les conditions indiquées à l'article 21 ci-après.

ARTICLE 7 – ALIGNEMENT CLOTURES SUR RUES.

Les acquéreurs de lots en bordure de voies soumises à l'alignement seront tenus à leurs risques et périls de se conformer, pour se clore définitivement sur lesdites voies, aux plans arrêtés, en demandant les autorisations nécessaires.

En ce qui concerne les voies intérieures du lotissement, les acquéreurs devront se conformer aux alignements qui leur seront fournis par le géomètre désigné par la Société, tant que ces voies ne seront pas classées dans la voirie des communes intéressées.

Tout acquéreur devra, dans les six mois du jour de la vente qui lui aura été consentie, faire clore à ses frais le terrain acquis.

La clôture sur rue comportera un mur bahut en maçonnerie d'une hauteur maximale d'un mètre au-dessus du sol, surmonté d'une grille en fer à claire-voie ayant un mètre de hauteur au minimum et 1 m 50 au maximum, avec ou sans pilastre en maçonnerie dont la largeur ne pourra en aucun cas excéder 1 mètre.

ARTICLE 8 – SYNDICAT.

a) Formation d'un syndicat entre tous les propriétaires de chaque section du lotissement (à l'exclusion de ceux dont les terrains seront exclusivement en bordure des voies publiques).

Par le seul fait de leur acquisition, les acquéreurs de chaque section feront de plein droit partie du syndicat qui sera constitué entre tous les acquéreurs de la section et la Société chargée du lotissement représentant le département de la Seine, en conformité de la loi du 21 juin 1865, modifiée par la loi du 22 décembre 1888, de la loi du 22 juillet 1912 et du règlement d'administration publique du 9 mars 1894 jusqu'au jour où les voies auront été classées par les communes ou le département et admises dans leur domaine.

Les contrats de vente comporteront pour les acquéreurs, leurs héritiers, représentants et ayants-droit, le consentement exigé par l'article 5 de la loi du 21 juin 1865. En conséquence, en cas d'aliénation, le propriétaire devra imposer à ses acquéreurs l'obligation de prendre ses lieu et place dans le syndicat, faute de quoi il restera engagé personnellement vis-à-vis de lui.

Ce syndicat devra être constitué dès que 20 lots auront été vendus. A partir de ce moment, tous les nouveaux acquéreurs devront adhérer au syndicat.

A compter de la date de formation du syndicat, les acquéreurs n'auront plus à payer à la Société l'indemnité de participation fixée pour l'entretien des voies (article 5), mais ils devront alors se conformer aux décisions du syndicat qui réglera par la suite toutes les questions se rattachant aux dites voies.

b) Objet du Syndicat.

Le syndicat aura, conformément à la loi, la charge des travaux d'entretien et de réparation des rues et des places, canalisations et égouts, plantations et généralement de tous les frais quelconques relatifs aux voies non classées. Le syndicat paiera notamment tous impôts et contributions afférents à ces dites voies.

Il pourra, s'il le juge à propos, se charger de l'enlèvement des boues, neige, ordures ménagères et autres, organiser un service de garde ou de surveillance, et, généralement, entreprendre tous travaux rentrant dans ses attributions.

c) Durée du syndicat.

Le syndicat cessera d'exister lorsque aura eu lieu l'incorporation à la voirie communale ou départementale de toutes les rues et places du lotissement.

Chaque membre du syndicat aura droit à tout moment de solliciter cette incorporation de l'autorité compétente, et si celle-ci donne son adhésion, il suffira de la volonté d'un seul syndicataire pour que soit valable la cession du sol entier.

B) CONSTRUCTIONS

ARTICLE 9 – ZONES « NON AEDIFICANDI »

Dans les parties réservées aux habitations individuelles, aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 5 mètres en retrait de l'alignement de façade.

En principe, les habitations devront être isolées de tous les côtés ; autrement dit, aucune habitation ne pourra être construite à la limite du lot en vue d'avoir un mur mitoyen avec l'habitation du voisin ; en conséquence, les murs pignons sont interdits. Toutefois, des dérogations pourront être apportées à cette prescription, sous réserve de l'approbation de la Société qui sera seule juge de sa décision. En aucun cas, cette approbation ne sera accordée si les habitations jumelées ne sont pas du même style et ne forment pas un ensemble esthétique. En aucun cas, les groupes de construction ne pourront d'ailleurs comporter plus de deux habitations se touchant.

ARTICLE 10 – MAISONS D'HABITATION INDIVIDUELLES. – COMMUNS.

Les parties du lotissement réservées aux habitations bourgeoises ne pourront comprendre aucune maison de commerce, mais les professions libérales pourront s'y exercer.

Les acquéreurs seront libres de choisir leur type de construction à la condition que le pavillon ait l'aspect d'habitation bourgeoise.

En conséquence, sont prohibées d'une façon générale toutes les constructions démontables, ainsi que toutes les habitations en bois, en carreaux de plâtre, ou en vieux matériaux de démolition. Dans le cas d'agglomérés de mâchefer ou de ciment, les faces extérieures devront recevoir un enduit.

En vue d'obtenir une certaine harmonie dans l'ensemble du lotissement, les projets d'habitations devront être soumis, avant tout commencement d'exécution, à la Société chargée du lotissement qui les examinera au point de vue de leur aspect général extérieur et pourra exiger des modifications.

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 15 mètres au point le plus élevé. La surface occupée par les constructions principales ne pourra pas excéder le tiers de la surface des lots.

Les acquéreurs pourront édifier, mais seulement dans le fonds de leurs lots, et non apparents, des communs à usage de remise, écurie, resserre à outils et ustensiles de jardinage, en tels matériaux qu'ils jugeront utiles, à l'exception du bois, mais ces communs devront être couverts en dur : tuiles, ardoises, zinc ou fibrociment. Ces annexes ne devront pas dépasser 5 mètres de hauteur. Ces constructions annexes ne pourront occuper plus de dix pour cent de la surface totale.

ARTICLE 11 – MAISONS DE RAPPORT ET DE COMMERCE.

Des maisons de rapport avec boutiques et magasins pourront être construites dans les parties qui seront indiquées sur le plan de lotissement de chaque section prévu à l'article premier ; sont prohibés tous établissements classés ainsi que tous métiers, industries ou commerces qui, par leur bruit, leur odeur, leurs émanations ou pour toute autre cause, seraient de nature à gêner les voisins.

Aucun hôpital, hospice, maison d'aliénés ou de tolérance ne pourront être établis sur les terrains du Parc de Sceaux.

Les maisons de rapport ou de commerce pourront, sous réserve de l'autorisation de la Société chargée du lotissement, être élevées à l'alignement des rues.

Pour leur hauteur et le nombre d'étages, on devra se conformer aux règlements en vigueur.

ARTICLE 12 – PUBLICITE.

Toute publicité est interdite à l'intérieur du lotissement. En conséquence, aucune publicité ne pourra être faite, soit sur le toit ou les murs des maisons (individuelles, de commerce ou de rapport), soit dans les jardins ou sur les murs et grilles des clôtures.

Il n'est fait exception que :

1° pour les avis de location ou de vente qui pourront comporter des écriteaux dont la plus grande dimension n'excèdera pas 40 centimètres ;

2° pour les plaques indicatrices des professions libérales qui seront placées près de la porte d'entrée et devront être en cuivre ou en marbre avec lettres gravées en or ou en couleurs et ne pas excéder 20 centimètres sous aucune dimension ;

3° pour les enseignes des maisons de commerce qui ne devront faire aucune saillie à l'extérieur de la façade.

ARTICLE 13 – ENTRETIEN DES JARDINS.

Les lots devront être tenus en bon état de propreté par leurs acquéreurs. Les jardins devront être convenablement entretenus. Cette obligation incombe même aux acquéreurs qui ne construiraient pas leur habitation immédiatement après l'achat du terrain. La partie « on aedificandi » de 5 mètres devra obligatoirement être aménagée en jardin d'agrément, aucune partie du terrain visible de la rue ne devra être cultivée en potager.

ARTICLE 14 – PLANTATIONS.

Sauf autorisation spéciale, les acquéreurs des lots boisés ne pourront abattre que deux tiers des arbres de haute tige.

ARTICLE 15 – CLOTURE ENTRE VOISINS.

Chaque propriétaire sera tenu de séparer, par une clôture de son choix, son terrain de celui des voisins. Ces clôtures mitoyennes devront être suffisamment solides et être d'un aspect propre et agréable.

Les lots ayant vue directe sur le Parc de Sceaux seront clos à la limite des lots, en entier sur le terrain des acquéreurs et à leurs frais, par une grille conforme au plan approuvé par l'Administration. Aucune modification ne pourra être apportée à ce type de clôture. Ces clôtures devront être établies dans un délai de six mois à dater du jour de la vente.

Les servitudes spécifiées pour les terrains en façade s'appliquent aux parties situées en bordure du Parc. En conséquence, aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 5 mètres de la grille bordant le Parc ; cette partie « non aedificandi » devra être aménagée en jardin d'agrément et les communs ne devront pas être apparents.

Par dérogation aux clauses du présent article, la Société chargée du lotissement est dispensée de toute clôture pour les lots restant à vendre ; les acquéreurs voisins qui voudraient établir ces clôtures devraient supporter seuls les frais qui en résulteraient, sans pouvoir y faire contribuer la Société.

C) CLAUSES GENERALES

ARTICLE 16 – STIPULATION DE GARANTIE.

Le vendeur sera tenu à toutes les garanties ordinaires et de droit, sauf en ce qui concerne le sol et le sous-sol et tous autres vices cachés dont il ne pourra jamais être responsable.

Les acquéreurs prendront les lots à eux vendus dans l'état où ils se trouveront le jour de la vente, et tels qu'ils se comporteront sans aucune exception ni réserve.

Un mois au moins avant la signature de l'acte de vente, la Société fera connaître aux acquéreurs la contenance de leurs lots, ceux-ci pourront, si bon leur semble, faire vérifier à leurs frais cette contenance et se mettre d'accord avec le géomètre de la Société. Après la signature de l'acte de vente, les acquéreurs seront déchus de tout droit de réclamation quand bien même la différence serait supérieure à 1/20 ème.

ARTICLE 17 – SERVITUDES.

Il est interdit aux acquéreurs et à leurs ayants droit de morceler les lots tels qu'ils seront définis à l'acte de vente sous quelque forme et pour quelque cause que ce soit.

En conséquence, il ne pourra être construit sur chaque lot qu'un bâtiment d'habitation individuel, de manière à éviter tous morcellements ultérieurs de la propriété.

Les acquéreurs ne pourront céder en totalité ou en partie les lots qu'ils auront acquis pour y établir des passages débouchant sur les voies prévues. Ils ne pourront non plus donner droit de passage au public sur les lots qu'ils auront acquis.

Les acquéreurs jouiront des servitudes actives et supporteront les servitudes passives apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues pouvant grever les lots à eux vendus, sauf à faire valoir les unes et se défendre des autres à leurs risques et périls, sans recours contre le vendeur.

Le vendeur déclare, en outre, qu'à sa connaissance il n'existe aucune servitude autre que celles contenues dans le présent cahier des charges ou dans l'acte de vente. Cependant, si ces servitudes se révélaient ultérieurement, le vendeur ne pourrait être inquiété ni recherché à ce sujet.

ARTICLE 18 – RECOURS RECIPROQUE DES PROPRIETAIRES.

Tout propriétaire acquéreur de terrain soumis au présent cahier des charges aura, comme le vendeur, le droit d'exiger directement de chaque acquéreur de terrain dépendant de la même section l'exécution des conditions à lui imposées et auxquelles il aurait contrevenu. Par suite, aucun recours ne pourra être exercé à l'encontre des acquéreurs de terrain dépendant des autres sections.

Tout différend à ce sujet entre les propriétaires devrait être réglé directement entre eux, sans que, dans aucun cas, ni sous aucun prétexte, le vendeur ou ses mandataires puissent être mis en cause.

ARTICLE 19 – IMPOTS, CONTRIBUTIONS ET CHARGES.

Les acquéreurs verseront à la Société chargée du lotissement, lors de la régularisation des ventes à eux consenties, les impôts et contributions de toute nature, fixée à 5 centimes par mètre superficiel et par an, et ce, jusqu'à ce que chaque acquéreur ait prouvé par une quittance de l'Administration que la mutation de son lot est opérée et qu'il paie directement les contributions afférentes à son acquisition.

En outre, chaque acquéreur devra payer à la Société le coût du bornage de son lot et du plan (dressé par le géomètre désigné par elle) destiné à être annexé au contrat de chaque vente pour servir de titre au dit acquéreur.

ARTICLE 20 – ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE.

Les acquéreurs seront tenus de faire assurer contre l'incendie par une compagnie solvable et pour le temps pendant lequel ils seront débiteurs de leurs prix, les constructions qu'ils auraient fait édifier sur les lots par eux acquis.

Ils devront, à première réquisition, faire connaître au vendeur ou à ses mandataires la compagnie à laquelle ils auront contracté leur police d'assurance.

La Société chargée du lotissement pourra, le cas échéant, faire aux frais des acquéreurs toute notification de la créance du département aux compagnies d'assurances en vue de lui assurer le privilège sur l'indemnité due en cas d'incendie et, en cas d'incendie, la Société représentant le département de la Seine sera subrogée vis à vis des compagnies d'assurance jusqu'à concurrence du restant du prix dû et de tous légitimes accessoires.

ARTICLE 21 – FRAIS ET DROITS.

Chaque acquéreur paiera, le jour de la signature de l'acte de vente, en sus du prix d'acquisition, entre les mains et sur simple quittance de Me BEZIN ou Me BONNEL, notaires du département de la Seine, désignés pour passer les actes :

- 1^e les frais faisant l'objet de l'article 19 ci-dessus;
- 2^e les frais de vente à son profit, ceux de transcription de cette vente et les honoraires du notaire;
- 3^e et, s'il y a lieu, les frais d'établissement des branchements particuliers faisant l'objet des deux derniers paragraphes de l'article 6.

ARTICLE 22 – ENTREE EN JOUISSANCE.

Les acquéreurs seront propriétaires des lots acquis et entreranno en jouissance aux dates fixées dans l'acte de vente notarié.

ARTICLE 23 – PAIEMENT DES PRIX. – PRIVILEGES – HYPOTHEQUES.

Tous les paiements en principal, intérêts et accessoires auront lieu entre les mains de M^e BEZIN ou de M^e BONNEL, notaires du département de la Seine. Ils seront effectués en bonnes espèces de monnaie ayant cours et non autrement.

En cas de décès des acquéreurs avant leur entière libération, il y aura solidarité et indivisibilité entre leurs héritiers et représentants ou ayants-droit pour le paiement du solde de leur prix en principal, intérêts et accessoires

ARTICLE 24 – REMISE DES TITRES.

Le vendeur ne remettra aux acquéreurs aucun titre de propriété, mais par le seul fait des ventes qui leur seront consenties, les acquéreurs seront subrogés dans ces droits pour se faire délivrer personnellement et à leurs frais tous extraits, expéditions d'actes concernant les lots par eux acquis.

ARTICLE 25 – DOMICILE.

Pour exécution des présentes, domicile est élu par le département de la Seine au siège social de la Société Générale d'Aménagement Urbain, 26, rue de la Pépinière, à Paris.

ARTICLE 26 – JURIDICTION.

Quel que soit le domicile élu par les acquéreurs, il est expressément convenu que toute contestation qui viendrait à surgir entre le département, la Société chargée du lotissement et les acquéreurs ou leurs représentants et ayants-droit, sera exclusivement soumise au Tribunal civil de la Seine.

ARTICLE 27 – INSERTION AUX CONTRATS DE VENTE.

Le présent cahier des charges sera inséré dans tout acte de vente, tant par les soins du vendeur que par ceux des acquéreurs, lors des aliénations successives, soit par reproduction du texte complet, soit tout au moins par référence précise, de telle sorte que le cahier des charges ne fasse qu'un avec l'acte de vente et constitue à perpétuité la loi des parties.

Lotissement des sports

24 NOV. 1959

CAHIER DES CHARGES

DU MORCELLEMENT CREE PAR

LA SOCIETE GENERALE FONCIERE

à ANTONY.

Le Soussigné

Monsieur Georges SCHIFF-GIORGINI

agissant en qualité de Président-Directeur -Général de la
SOCIETE GENERALE FONCIERE, Société Anonyme au capital de
1 milliard de francs, ayant son siège social à PARIS (8 ème),
4 rue de Penthièvre,

a établi ainsi qu'il suit sous la condition suspensive de
l'approbation administrative à obtenir conformément aux articles
105 et suivants du Code de l'Urbanisme le cahier des charges
du Morcellement que la SOCIETE GENERALE FONCIERE se propose
de créer sur un terrain situé à ANTONY (Seine)

cadastré Section A n° 160 p,

Tenant :

- au Nord à la Société Saint Gobain, Chauny et Cirey,
- au Sud à la Société Immobilière de la Croix de Berny et au
Parc de l'Union Sportive Métropolitaine de Transports,
- à l'Est à la Société Générale Foncière (commune de l'Hay-les-
Roses),
- à l'Ouest à l'avenue Aristide Briand (R.N. 20)

ainsi que ledit terrain s'étend, se poursuit et se comporte
avec toutes ses aisances et dépendances sans aucune exception
ni réserve et tel qu'il figure sur les plans ci-joints.

La SOCIETE GENERALE FONCIERE est propriétaire dudit
terrain au moyen de l'acquisition qu'elle a faite de M. et
Mme BRODIN,
suivant acte reçu le 4 Février 1954 par Me MILLET, Notaire.

La SOCIETE GENERALE FONCIERE se propose de vendre à
des tiers les lots prévus dans le Morcellement.

AMENAGEMENT

Sur le terrain ci-dessus désigné, la SOCIETE GENERAL
FONCIERE créera suivant les indications portées aux plans ci
annexés et après l'obtention de l'approbation préfectorale, un
Morcellement qui comprendra :

60 lots.

Des voies carrossables, figurées également sur les plans, desserviront les lots projetés. Elles seront aménagées conformément au programme de travaux annexé au dossier.

CHARGES & CONDITIONS

Conformément aux dispositions de l'article 114 du Code de l'Urbanisme, ces charges et conditions devront figurer dans chacun des actes de vente ou de location ainsi que les modifications ou additions qui pourraient être demandées par les Services compétents.

CHAPITRE 1er - Voies et espaces libres

Article 1er .- Propriété du sol.-

L'assiette des voies créées appartiendra aux acquéreurs en conséquence, dans la vente de chaque lot en façade sur lesdites voies, sera comprise la moitié de la largeur de la voie au droit dudit lot. Mais, les acquéreurs seront tenus d'en faire la remise gratuite à l'Administration à première réquisition de celle-ci ou du Syndicat prévu à l'article 19 ci-après, en vue du classement des voies dans la Voirie communale.

Article 2.- Droits des acquéreurs.-

Le sol de ces voies privées demeurera perpétuellement affecté à la circulation publique. Tous les acquéreurs des lots ou leurs représentants pourront jouir de droits d'issue, de jour ou de vue sur les voies comme sur une voie publique. Ils auront les mêmes droits de circulation sans distinction que leurs lots aient ou non accès sur les voies.

Article 3.- Usage des voies - Ouverture de voies nouvelles.-

Jusqu'au classement des rues dans la voirie communal la circulation des véhicules non suspendus pourra être interdite, sans toutefois que cette interdiction puisse empêcher les habitants de recevoir les matériaux ou objets qui leur sont nécessaires.

La Société Générale Foncière se réserve le droit de s'opposer, si bon lui semble, au débouché, sur les rues créées, de voies ouvertes par des tiers, comme aussi de faire clore ces voies aux limites du présent morcellement, lors même que ces tiers se seraient rendus acquéreurs d'un ou plusieurs lots du présent morcellement dans le but d'y faire déboucher une rue.

La SOCIETE GENERALE FONCIERE se réserve également le droit de prolonger les rues créées et d'en ouvrir d'autres, aboutissant sur elles et destinées à desservir des terrains qu'elle adjoindrait éventuellement au présent Morcellement. En outre, elle se réserve le droit de conférer à qui bon lui semblera tous les droits de passage, d'accès, de vues, d'égout, sur les rues créées qu'elle reçoive ou non une indemnité à ce sujet.

Les acquéreurs ne pourront se servir des rues créées que pour l'usage exclusif de l'immeuble par eux acquis dans le présent Morcellement. En conséquence, lesdits acquéreurs s'interdisent le droit d'établir ou de consentir qu'il soit établi sur l'immeuble à eux vendu, un passage pouvant donner accès sur les rues aux immeubles avoisinants n'appartenant pas à la SOCIETE GENERALE FONCIERE.

Article 4.- Supports - Numérotage.-

Les acquéreurs seront tenus, sans indemnité, de souffrir sur les clôtures et les constructions, l'apposition de tous signes extérieurs du nom des voies, ainsi que les supports qui pourraient être nécessaires pour les installations électriques, téléphoniques ou autres.

Chaque acquéreur devra faire numéroté sa propriété sur la rue suivant l'usage.

Article 5 .- Entretien des voies.-

Jusqu'au jour du classement des voies, les acquéreurs seront tenus de contribuer au prorata des superficies de chaque lot à l'entretien de la chaussée, aux frais d'éclairage et éventuellement aux frais d'arrosage, d'enlèvement des boues et neiges, suivant les décisions prises à cet effet par le Syndicat.

Ils entretiendront en état de propreté le trottoir, le caniveau au droit de leur façade. Ils auront le droit de sabler, bitumer, cimenter, daller ou paver ces trottoirs, le tout à leurs frais.

Article 6.- Dépôts.-

Les acquéreurs ne devront faire sur les voies aucun dépôt de matériaux, décharges ou ordures ménagères. Toutefois, pendant la durée des travaux de construction, des matériaux pourront être déposés sur l'emplacement du trottoir au droit du terrain, mais sans occuper plus d'un mètre de largeur sur la chaussée l'écoulement des eaux étant ménagé.

Il est formellement interdit de procéder sur la

La SOCIETE GENERALE FONCIERE se réserve également le droit de prolonger les rues créées et d'en ouvrir d'autres, aboutissant sur elles et destinées à desservir des terrains qu'elle adjoindrait éventuellement au présent Morcellement. En outre, elle se réserve le droit de conférer à qui bon lui semblera tous les droits de passage, d'accès, de vues, d'égout, sur les rues créées qu'elle reçoive ou non une indemnité à ce sujet.

Les acquéreurs ne pourront se servir des rues créées que pour l'usage exclusif de l'immeuble par eux acquis dans le présent Morcellement. En conséquence, lesdits acquéreurs s'interdisent le droit d'établir ou de consentir qu'il soit établi sur l'immeuble à eux vendu, un passage pouvant donner accès sur les rues aux immeubles avoisinants n'appartenant pas à la SOCIETE GENERALE FONCIERE.

Article 4.- Supports - Numérotage.-

Les acquéreurs seront tenus, sans indemnité, de souffrir sur les clôtures et les constructions, l'apposition de tous signes extérieurs du nom des voies, ainsi que les supports qui pourraient être nécessaires pour les installations électriques, téléphoniques ou autres.

Chaque acquéreur devra faire numéroté sa propriété sur la rue suivant l'usage.

Article 5 .- Entretien des voies.-

Jusqu'au jour du classement des voies, les acquéreurs seront tenus de contribuer au prorata des superficies de chaque lot à l'entretien de la chaussée, aux frais d'éclairage et éventuellement aux frais d'arrosage, d'enlèvement des boues et neiges, suivant les décisions prises à cet effet par le Syndicat.

Ils entretiendront en état de propreté le trottoir, le caniveau au droit de leur façade. Ils auront le droit de sabler, bitumer, cimenter, daller ou paver ces trottoirs, le tout à leurs frais.

Article 6.- Dépôts.-

Les acquéreurs ne devront faire sur les voies aucun dépôt de matériaux, décharges ou ordures ménagères. Toutefois, pendant la durée des travaux de construction, des matériaux pourront être déposés sur l'emplacement du trottoir au droit du terrain, mais sans occuper plus d'un mètre de largeur sur la chaussée l'écoulement des eaux étant ménagé.

Il est formellement interdit de procéder sur la

chaussée ou sur les trottoirs à la préparation des mortier et béton.

CHAPITRE II - CLOTURES

Article 7.- Clôtures sur la voie publique.-

Le mesurage et le piquetage des lots seront faits par les soins de la Société Générale Foncière.

Les acquéreurs ou souscripteurs d'engagement d'acquiescer devront se clore dans les trois mois de leur acquisition à 2 mètres en retrait de l'alignement du trottoir, tel qu'il figure au plan approuvé.

L'entretien de cette bande de 2 mètres, qui restera la propriété des riverains, leur incombera.

Cette bande de terrain devra être gazonnée et pourra être agrémentée d'arbustes décoratifs ou d'ornements floraux.

De plus, un arbuste décoratif ou d'ornement devra obligatoirement être planté à la limite séparative de propriété et à 0 m 50 environ en retrait de l'alignement.

Dans le délai d'un an de leur acquisition les propriétaires devront planter sur leurs lots des arbres d'ornement à haute tige à raison de trois arbres jusqu'à 250 m² de superficie et un arbre supplémentaire par fraction de 75 m² de superficie en plus.

Les clôtures sur avenues devront consister en un mur bahut d'une hauteur de 0 m 50 maximum et de 30 cm minimum, non compris fondations, surmonté de grilles ou de treillages de telle façon que l'ensemble de la construction n'ait pas plus de 1 m,50 au-dessus du sol.

Toute fermeture rustique ou de fantaisie pourra être autorisée, pourvu qu'elle n'excède pas les dimensions ci-dessus, qu'elle soit d'un aspect agréable, et après accord avec la Société Générale Foncière, le Syndicat ou la Commune.

Article 8.- Clôtures avec les voisins.-

L'acquéreur ou souscripteur d'engagement d'acquiescer aura la faculté de se clore avec les voisins au moyen de grillage forts, de grilles ou d'un autre mode de clôture agréable, le tout d'une hauteur maximum de 1 mètre et doublé par des haies vives ou des plantations d'arbustes de même hauteur régulièrement et obligatoirement taillés.

Il ne pourra contraindre son voisin à subir cette clôture sur son fonds, ni à participer à la dépense, mais chaque fois que cela sera possible, des ententes devront être recherchées entre voisins pour la création de ces clôtures à frais communs.

Les clôtures pourront alors être établies sur la ligne séparative des lots.

CHAPITRE III - CONSTRUCTIONS

Article 9.- Aspect général.- Zone de servitude non aedificandi.

Sous réserve des restrictions prévues à l'article 10, les acquéreurs sont libres de choisir le type et le mode de construction qui leur conviendra, pourvu que les bâtiments, de toute nature, présentent un aspect propre et agréable et soient conformes aux règlements en vigueur, et que les plans, coupes et façades des constructions ainsi que les clôtures aient été approuvés par la Direction des Services Techniques de la Commune d'Antony.

Préalablement à l'édification de toute construction, ils devront demander et obtenir le permis de construire prévu par l'article 84 du Code de l'Urbanisme.

Aucune construction quelle qu'elle soit ne devra être édifiée à moins de quatre mètres en arrière de l'alignement de la

La hauteur de la verticale des bâtiments est limitée à dix mètres.

Les murs de pignon sont interdits; sur aucune face les bâtiments ne devront présenter de murs non revêtus d'une décoration en manière de façade.

Les constructions devront être particulièrement soignées et construites avec des matières susceptibles de garantir l'habitation contre toute humidité venant du sol.

Article 10.- Pourcentage bâti - Marges latérales Zones non aedificandi.-

Dans chaque lot, la surface bâtie par rapport à la surface totale, zone non aedificandi comprise, ne pourra dépasser 30%. La hauteur des bâtiments à édifier sera déterminée par les dispositions du programme d'aménagement communal. Les garages devront obligatoirement être établis en sous-sol.

Aucune construction, de quelque nature que ce soit, ne pourra être édifiée en dehors des zones constructibles figurées au plan masse approuvé. Des dérogations ne pourront être demandées qu'en cas de groupage par un même acquéreur de deux ou plusieurs

lots permettant une implantation préférencielle sur laquelle l'Administration compétente sera appelée à statuer après avis de la Société Générale Foncière ou de l'Association Syndicale des Propriétaires, après sa constitution effective.

Les zones constructibles sont figurées en rose au plan d'ensemble approuvé et en grisé sur ses reproductions. Toutes constructions devront être implantées dans ces zones.

Les parties en dehors des zones constructibles figurant au plan d'aménagement général sont grevées de servitudes non aedificandi comportant des servitudes de vues réciproques au profit des riverains.

Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 2 mètres 50 des limites séparatives des lots, sauf en cas de dérogation prévue à l'alinéa deux du présent article.

En bordure des voies nouvelles les lots seront frappés d'une zone non aedificandi de 4 mètres minimum et de 7 m 50 maximum de profondeur telle qu'elle est portée sur le plan du morcellement.

Une bande gazonnée de 2 m de large, telle qu'elle est définie à l'article 7 du présent Cahier des charges, sera réservée par tous les acquéreurs en bordure des voies nouvelles.

Sur le mail prévu en bordure de l'Avenue A seront effectuées des plantations d'arbres d'agrément, prunus et acacias alternés.

Article 11.- Prohibitions - Aspect général et matériaux autorisés.

Dans un but d'intérêt général et pour conserver au Morcellement le caractère d'agréable résidence que la Société Générale Foncière entend lui donner, et l'aspect extérieur des constructions devant conserver une certaine unité tant du point de vue architectural que des matériaux employés, les acquéreurs devront faire approuver les plans, coupes et façades des bâtiments ainsi que les clôtures par la Direction des Services Techniques de la Commune d'Antony.

Il est interdit d'édifier d'autres genres de construction que des villas, maisons de campagne ou habitations bourgeoises, à l'exclusion de tout immeuble de rapport.

Les constructions ne pourront être édifiées qu'en matériaux durs.

Il est formellement interdit d'édifier même à titre provisoire, une construction à destination de remise, annexe ou pavillon tonnelle de jardin.

Un revêtement de teinte harmonieuse sera obligatoire pour les façades et les pignons construits en matériaux qui ne seraient pas d'un aspect agréable à la vue, tels que parpaings, briques ordinaires, béton coulé, etc....

CHAPITRE 1V - CONDITIONS GENERALES

Article 12.- Etablissements interdits.-

Les terrains lotis étant essentiellement réservés à l'habitation il est interdit d'y installer ou d'y édifier des établissements dangereux, incommodes ou insalubres classés, ou des établissements non classés pouvant causer une gêne au voisinage par le bruit, les émanations, les odeurs ou toute autre cause.

Sont également interdites la construction et l'installation de boxes pour voitures automobiles destinées à être exploitées par ventes ou locations. Seuls, les boxes réservés à l'usage des occupants des lots sont autorisés, mais ils devront être munis de fermetures non bruyantes et obligatoirement construits en sous-sol.

Article 13.- Publicité - Dépôts.-

Sont également prohibés :

- 1° - Toute publicité par panneaux, affiches, sous quelque forme et en quelque endroit que ce soit, à l'exception de la publicité concernant le morcellement lui-même et des enseignes indiquant le nom ou la profession de l'habitant ainsi que les renseignements concernant sa propre industrie ou son commerce. Les étalages ou terrasses sont interdits tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de la propriété.
- 2° - Les dépôts de quelque nature qu'ils soient (matériaux, charbon, parc ou dépôts de vieux véhicules, etc.....) en général, tout ce qui nuirait à l'esthétique du quartier créé.

Article 14.- Jardins - Plantations.-

Tous les lots vendus devront être tenus en bon état de propreté et les jardins convenablement entretenus. En particulier le terrain séparant la construction des voies, devra autant que possible être aménagé en jardin d'ornement. Il est interdit de mettre sécher du linge dans cette partie de la propriété.

Dans le délai de 1 an de leur acquisition les propriétaires devront planter sur leur lot des arbres à haute tige tels que définis à l'article 7 du présent Cahier des charges. Les sujets à planter devront être âgés de deux ans.

Aucun dépôt de boue, immondices ou ordures, ne sera toléré sur les voies ou espaces libres.

Les acquéreurs ou souscripteurs d'engagement d'acquies devront, soit individuellement, soit par l'intermédiaire du Syndicat, s'entendre avec la Commune d'Antony pour l'enlèvement de leurs ordures ménagères et faire face à la redevance qui pourra leur être réclamée de ce chef.

Il est interdit de porter des déchets sur les terrain non habités du morcellement.

Article 15.- Branchements.-

Les acquéreurs devront se brancher sur la canalisation d'eau établie par la SOCIETE GENERALE FONCIERE sous la voie.

Ils pourront également se brancher sur les canalisations de gaz ou d'électricité.

L'écoulement des eaux usées et des eaux pluviales sera assuré conformément au règlement sanitaire communal.

Les acquéreurs ou souscripteurs d'engagement d'acquies devront se raccorder aux canalisations d'eaux usées et d'eaux pluviales au moyen des branchements qui seront posés en attente sur les trottoirs en limite de mitoyenneté et d'alignement.

Article 16.- Carrières.-

Il est interdit à tout acquéreur d'ouvrir des carrières ou même de faire des fouilles dans les lots, en vue de l'extraction de pierres, sables ou cailloux, sauf pour son usage personnel et dans ce cas, après l'extraction, le sol devra être comblé et convenablement nivelé.

Article 17.- Servitudes - Conditions générales.-

La SOCIETE GENERALE FONCIERE sera tenue aux garanties ordinaires et de droit.

Tout acquéreur ou souscripteur d'engagement d'acquies sera tenu de prendre le lot de terrain par lui acquis ou ayant fait l'objet d'un engagement d'acquies, dans l'état où il se trouvera lors de la signature du contrat, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix pour raison de mitoyenneté ou d'erreur dans la désignation et sans garantie de l'état du sol et du sous-sol.

Les acquéreurs ou souscripteurs d'engagement d'acquies souffriront toutes les servitudes passives apparentes ou occultes continues ou discontinues qui grèvent ou pourront grever les lots à eux vendus et ils profiteront par réciprocité de celles actives, sans que cette clause puisse conférer à qui que ce soit, plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de tous titres réguliers non prescrits, et sans qu'en aucun cas ni sous prétexte aucun l'interven-

tion de la Société Générale Foncière puisse être exigée.

A ce sujet, la Société Générale Foncière déclare qu'elle n'a conféré aucune servitude sur le Morcellement, sauf celles qui découlent du présent Cahier des Charges ou des mitoyennetés indiquées aux actes de vente ainsi que la servitude particulière ci-dessous désignée.

Servitude particulière.- Une canalisation d'eaux pluvial et une canalisation d'eaux usées faisant partie du réseau général d'assainissement passent sous les lots n° 53, 54, 55 et 60 et les acquéreurs ou souscripteurs d'engagement d'acquérir de ces lots seront tenus de respecter ces canalisations sans pouvoir les modifier ou les détourner.

En outre ils seront tenus de supporter toutes réparations réfections ou travaux qui pourraient être nécessaires et ce, sans avoir droit à aucune indemnité.

Article 18.- Litiges.-

Tout propriétaire ou souscripteur d'engagement d'acquérir pourra exiger directement des autres acquéreurs ou souscripteurs d'engagement d'acquérir, l'exécution des conditions imposées par le Cahier des Charges.

En conséquence, les acquéreurs ou souscripteurs d'engagement d'acquérir qui se prétendraient lésés seront subrogés dans tous les droits de la Société Générale Foncière à l'effet d'exiger directement l'exécution desdites conditions et toute discussion devra se vider directement entre eux, sans que dans aucun cas ni sous aucun prétexte, l'intervention de la Société Générale Foncière, puisse être exigée.

CHAPITRE V - Association Syndicale.-

Article 19.- Constitution.-

Par le fait de leur acquisition, les acquéreurs des lots situés en bordure des voies créées seront de plein droit et obligatoirement membres d'une association syndicale libre, constituée dans les termes des lois des 21 Juin 1865, 22 Décembre 1888 et du décret du 22 Décembre 1926; et qui fonctionnera suivant les statuts et à partir du moment ci-après indiqué.

Cette association sera constituée par les soins de la SOCIETE GENERALE FONCIERE dès que 10 lots auront été vendus. Jusqu'à ce moment la SOCIETE GENERALE FONCIERE sera tenue de faire face à toutes les charges et obligations qui incomberaient à l'Association sans pouvoir en réclamer le remboursement aux premiers acquéreurs.

La signature des contrats de vente par les acquéreurs comportera pour eux et leurs héritiers, représentants et ayants droit, le consentement exigé par l'article 5 de la loi du 21 Juin 1865. En conséquence, chaque propriétaire devra, en cas d'aliénation imposer à ses acquéreurs, l'obligation de prendre ses lieu et place dans l'Association, faute de quoi, il restera engagé personnellement vis à vis de lui.

Article 20.- Objet.-

L'Association Syndicale aura pour objet l'entretien des voies créées dans le Morcellement jusqu'à leur classement par l'Administration Communale. Elle durera jusqu'à ce classement.

Le siège de l'Association sera au domicile de son Directeur ou en tout autre endroit à déterminer par l'Assemblée générale dans le Département de la Seine.

Les organes administratifs suivants assureront son fonctionnement: l'Assemblée générale, le syndicat et le Directeur.

Article 21.- Assemblée générale.-

L'Assemblée générale se compose de tous les propriétaires acquéreurs d'un lot ayant une façade sur les voies créées.

Les propriétaires indivis d'un même immeuble, sont tenus de se faire représenter par une seule personne, les mineurs et autres incapables sont représentés par leurs représentants légaux. L'usufruitier remplace le nu propriétaire, les fondés de pouvoir peuvent être eux-mêmes membres de l'Association.

L'Assemblée générale se réunit dans le courant d'avril ou de mai de chaque année au lieu indiqué par le Directeur dans les lettres de convocation.

Les convocations sont adressées huit jours au moins avant la réunion par les soins du Directeur.

Elles comprennent l'indication des jours, heures, lieu et objet des séances.

L'Assemblée générale peut être convoquée extraordinairement lorsque le Syndicat le jugera nécessaire. Le Directeur est tenu de la convoquer extraordinairement si la demande lui en est faite par un nombre de propriétaires représentant la moitié au moins de la façade totale des terrains.

L'Assemblée générale ordinaire ou extraordinaire est valablement constituée quand le nombre des voix représentées est égal à la moitié plus une voix de l'Association.

Lorsque cette condition n'est pas remplie, une seconde

convocation est faite par les soins du Directeur à huit jours d'intervalle.

Les membres présents à la seconde réunion délibèrent valablement quel que soit le nombre des voix représentées par eux, mais seulement sur les objets mis à l'ordre du jour de la première réunion.

Il est attribué à chaque propriétaire une voix par lot de terrain ayant une façade sur les rues du morcellement.

Chaque propriétaire de lot d'une façade supérieure à 12 m, aura droit à autant de voix que son lot aura de fois 12 m, sans attribution de voix supplémentaires à son profit pour les fractions de 12 m et sans qu'aucun propriétaire puisse avoir plus de trois voix; pour les lots d'angle, seule la plus grande façade sera prise en considération.

L'Assemblée générale nomme le Syndicat de l'Association. Elle délibère sur les propositions de modifications des statuts de l'Association, sur la gestion du Syndicat dont elle arrête définitivement le compte chaque année, et sur les travaux extraordinaires à exécuter. Elle fixe la somme nécessaire pour l'entretien des rues pour l'année en cours.

Les décisions sont obligatoires pour tous les propriétaires quand même ils seraient absents, opposants ou incapables.

Dans les réunions extraordinaires, l'Assemblée générale ne peut délibérer que sur les questions qui lui ont été soumises par le Syndicat et mentionnées expressément dans les convocations.

L'Assemblée est présidée par le Directeur du Syndicat ou par le Vice-Président ou à défaut par un des membres du Syndicat par ancienneté d'âge.

Les délibérations sont prises à la majorité des voix. En cas de partage, la voix du Président est prépondérante.

Les délibérations de l'Assemblée sont constatées par des procès verbaux inscrits sur des registres qui demeureront chez le Président et qui seront signés par les Syndics.

Pour chaque Assemblée, il est tenu une feuille de présence qui contient les noms et demeures des syndiqués et qui est signée en entrant en séance par chacun d'eux ou par le fondé de pouvoir.

La feuille de présence est annexée au procès verbal.

Les justifications à faire vis à vis des tiers ou en justification des délibérations de l'assemblée générale résultent des copies ou extraits certifiés conformes par le Directeur.

Article 22.- Syndicat.-

L'Association syndicale est administrée par un syndicat de quatre membres nommés par l'assemblée générale. Ces quatre membres désignent parmi eux le Directeur, le Vice-Président, le Trésorier et le Secrétaire.

Les syndics sont élus pour 3 ans et sont rééligibles.

Le Syndicat se réunit sous la présidence du Directeur à l'endroit indiqué par lui toutes les fois qu'il sera nécessaire.

Le Syndicat fait exécuter tous les travaux ordinaires et d'entretien.

Il fait de même exécuter tous les gros travaux décidés par l'Assemblée générale.

Il commande l'exécution de tous travaux qui seraient urgents sans à en référer aussitôt que possible à l'assemblée générale. Il approuve les marchés et arrête les rôles et taxes à imposer aux membres de l'association.

Les délibérations du Syndicat sont prises à la majorité. Le Syndicat délibère valablement alors même que trois syndics seraient présents, mais alors les décisions ne peuvent être prises qu'à l'unanimité.

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre et signées par tous les membres présents à la séance. Tous les membres de l'association ont le droit de prendre communication du registre des délibérations.

Les premiers syndics seront nommés par l'assemblée générale constitutive, lors de la réunion comme on le verra ci-après.

Article 23.- Directeur.-

Le Directeur préside les réunions de l'assemblée générale de l'Association syndicale, il représente l'association en justice et vis à vis des tiers.

Il veille à la conservation des plans et registres de l'Association.

Il signe toutes les conventions avec la Commune et toutes les Administrations.

Il est chargé de recouvrer toutes les sommes dues à l'association, de poursuivre le paiement des dégradations qui pourraient être faites dans les voies pour un motif quelconque.

Il répond seul à toute demande qui pourrait être faite contre l'Association et à toute poursuite qui peut être exercée contre elle.

Il comparait en justice et fait valoir les moyens de défense de l'association.

Généralement, il agit pour le compte de l'Association au mieux de ses intérêts, les pouvoirs ci-dessus étant indicatifs et non limitatifs.

A cet effet, il signe tous actes, prend tous engagements, fait toutes déclarations, fournit toutes pièces et plans, les certifie véritables, s'engage au nom de l'Association au paiement de tous frais quelconques.

Le Directeur ne contracte en raison de ses fonctions aucun engagement personnel, ni solidaire, il ne répond que de l'exécution de son mandat.

Les fonctions de syndic et de Directeur sont gratuites.

Article 24.- Recouvrement des dépenses.-

Chaque acquéreur devra contribuer à l'entretien ci-dessus proportionnellement à la superficie de chaque lot, qu'il aura acqui

La cotisation de chaque propriétaire et son mode de paiement seront fixés par l'Assemblée Générale, l'encaissement sera fait par le Trésorier.

La Société Générale Foncière fait partie de droit de l'Association syndicale pour chaque lot de terrain non vendu. Elle participera à toutes les dépenses pour lesdits lots. Toutefois, elle n'aura droit qu'à un nombre de voix qui ne pourra excéder le tiers des membres constituant l'Association syndicale.

Toutes contestations et tous différents concernant l'Association syndicale seront transigés par M. le Juge de Paix du Canton de Sceaux comme arbitre.

Article 25.- Assemblée constitutive.-

La convocation de l'Assemblée constitutive de l'Association syndicale sera effectuée à la requête de la Société Générale Foncière d'acquéreurs ou de la Commune, au moyen d'une insertion dans un journal d'annonces légales se publiant à Paris et indiquant le lieu et la date de la réunion.

Cette insertion devra voir lieu quinze jours au minimum avant la réunion et sera portée à la connaissance des intéressés par une lettre recommandée.