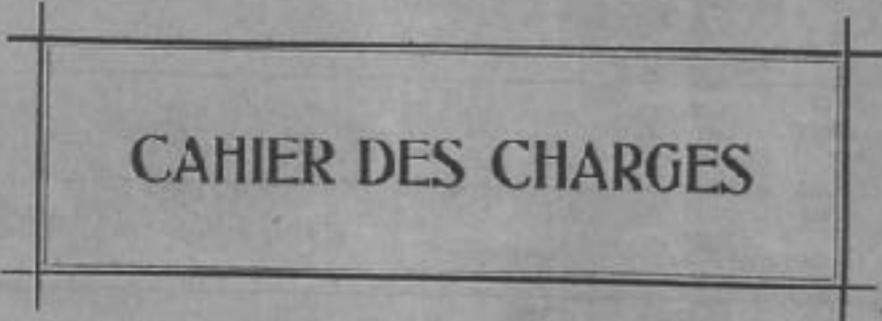


LOTISSEMENT DU PARC DES TERRASSES

PRÈS DE LA GARE DE VAUGRESSON

(Commune de Marnes-la-Coquette)



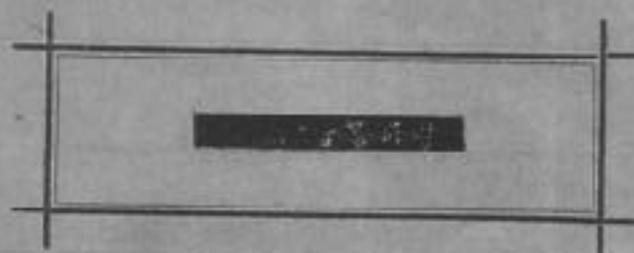
CAHIER DES CHARGES

CLAUSES & CONDITIONS

Régissant les ventes des terrains

DÉPENDANT DU

PARC DES TERRASSES



CAHIER DES CHARGES

CLAUSES & CONDITIONS

régissant les ventes des terrains

ou

LOTISSEMENT DU PARC DES TERRASSES

L'Immobilière de Vaucresson. Société anonyme au capital de six cent mille francs. Siège social, 63, boulevard Malesherbes, à Paris, propriétaire d'un domaine situé près de la gare de Vaucresson, commune de Marnes-la-Coquette, et dénommé **Parc des Terrasses**;

Étant dans l'intention de vendre, soit en totalité, soit en partie et par lots, et même d'échanger, s'il y a lieu, ce domaine;

A fait procéder à son lotissement provisoire et à l'exécution de diverses voies nouvelles projetées, lesquelles sont ou seront mises en état de viabilité dans les délais qu'elle jugera convenables.

Un plan, timbré, de cette division provisoire, dressé à l'échelle de 1/1.000 par M. COLLIGNON, géomètre diplômé à Saint-Cloud, est demeuré ci-annexé, après avoir été certifié sincère par ledit géomètre. Ce plan, qui a été enregistré, indique la division projetée en 71 lots qui pourront du reste être réunis, subdivisés ou modifiés selon les besoins.

Ceci exposé, l'Immobilière de Vaucresson déclare, par les présentes, établir ainsi qu'il suit les charges, clauses et conditions, tant générales que particulières, devant s'appliquer aux ventes à intervenir, se réservant toutefois le droit de les modifier, soit par addition au présent cahier des charges, soit exceptionnellement dans certains contrats, même après la réalisation de certaines ventes et alors même que les conditions ci-après auraient été imposées à des acquéreurs, sans qu'aucun d'eux puisse s'opposer aux modifications qui pourraient y être apportées, ni les attaquer sous quelque prétexte que ce soit.

CHAPITRE PREMIER

DÉSIGNATION DE LA PROPRIÉTÉ

Le domaine présentement mis en vente comprend un grand terrain, de forme irrégulière, tenant : — au midi, aux bois de l'État et à M. Edmond Blanc; — au nord et au levant, au chemin de fer de l'Étang-la-Ville et au parc de La Marche; — au couchant, à la route de Versailles (chemin de grande communication n° 182).

Le tout d'une contenance de six hectares environ, voies projetées comprises.

CHAPITRE II

ORIGINES DE PROPRIÉTÉ

CHAPITRE III

INDICATION DES VOIES PROJETÉES

ARTICLE PREMIER. — Avenue des Terrasses.

L'avenue qui portera ce nom sera orientée à peu près parallèlement à la route de Versailles ; elle commencera à cette route et se terminera à l'avenue du Bois, ci-après décrite.

Cette avenue aura une largeur de 10 mètres environ (trottoirs compris) et une longueur de 340 mètres environ.

ART. 2. — Avenue du Bois.

L'avenue qui portera ce nom sera orientée à peu près parallèlement à la limite de la forêt ; elle commencera à la route de Versailles et se terminera à l'avenue des Terrasses.

Cette avenue aura une largeur de 10 mètres environ (trottoirs compris) et une longueur de 130 mètres environ.

ART. 3. — Passage des Eaux.

Le passage qui portera ce nom sera situé entre la route de Versailles et l'avenue des Terrasses ; il aura une largeur de 4 mètres environ.

ART. 4. — Projets divers.

1° Pour faciliter le lotissement de la région sud-est du Parc des Terrasses, il est probable que l'avenue du Bois sera prolongée ultérieurement jusqu'à un rond-point (*rond-point du Bois*) de 20 mètres de diamètre environ, situé en haut du talus du chemin de fer.

2° Il est possible aussi qu'après entente avec la commune de Marnes et le Service des Eaux et Forêts, l'avenue du Bois soit prolongée jusque et au delà de la limite de la propriété, de manière à se raccorder avec la route forestière du Mur, afin de créer une nouvelle communication avec le centre de Marnes.

Le profil des avenues sera déterminé, en principe, de la manière suivante : sur la largeur de 10 mètres environ, les trottoirs, compris leurs bordures, occuperont chacun 2 mètres environ et la chaussée 6 mètres, dans lesquels, sur chaque côté, il y aura lieu de prendre un caniveau pavé, de largeur variable.

Le profil transversal du rond-point comprendra, sur son diamètre de

20 mètres environ, 2 trottoirs de 4 mètres chacun environ (y compris leurs bordures).

Les chaussées des avenues et du rond-point seront empierrées; les trottoirs seront en terre, ou sablés, avec bordures en grès.

Le passage des Faux ne comportera qu'une plate-forme horizontale en terre.

Chaque voie projetée par les vendeurs sera délimitée par des bornes scellées dans le sol, et séparée des lots en bordure par des treillages de 1 m. 30 environ de hauteur; ces treillages seront placés soit sur les alignements, soit en retrait des dits alignements, au gré des vendeurs, et munis de portes de distance en distance. Il sera fait des pans coupés réguliers de 5 mètres de front aux rencontres des alignements est de l'avenue des Terrasses et nord de l'avenue du Bois, et des alignements nord de l'avenue du Bois et est de la route de Versailles. Toutes les autres rencontres d'alignements seront adoucies par des arcs de cercle.

OBSERVATIONS

Les scussignés déclarent :

1° Que les renseignements donnés ci-dessus, en particulier ceux qui concernent la prolongation éventuelle de l'avenue du Bois et la création du rond-point, ne sont donnés qu'à titre de simple indication, et qu'ils ne garantissent en aucune façon l'exécution des projets dont il s'agit;

2° Qu'ils ne prévoient actuellement que les voies indiquées ci-dessus, mais que cette clause n'est nullement limitative et qu'ils se réservent formellement le droit d'ouvrir ultérieurement d'autres voies, s'ils le jugeaient convenable, comme il sera dit au paragraphe c de 2° de l'article 1^{er}, chapitre IV.

3° Que les dimensions indiquées plus haut pour les chaussées et trottoirs des avenues et du rond-point, etc., ne sont données qu'approximativement et que les acquéreurs n'auraient droit à aucune indemnité ou revendication s'il existait quelque différence après l'exécution.

CHAPITRE IV

CONDITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE PREMIER. — Clauses concernant les voies projetées.

1° Le sol des voies projetées restera temporairement la propriété des vendeurs. Il deviendra, de plein droit, la propriété de chaque riverain (y compris le ou les propriétaires des terrains du domaine de La Marche en bordure sur l'avenue des Terrasses) et sans qu'aucun de ceux-ci puisse s'y refuser sous

quelque prétexte que ce soit, au droit de sa façade et jusqu'à l'axe de la voie, quand les vendeurs ne seront plus propriétaires d'aucun terrain du lotissement et si, à cette époque, les voies n'ont pas été acceptées comme voies communales ou départementales. Toutefois les vendeurs se réservent le droit de renoncer à la propriété de tout ou partie du sol de ces voies, par anticipation à une époque quelconque, qu'ils soient ou non encore propriétaires de terrains du lotissement. Le sol de ces voies deviendra alors de plein droit la propriété de chaque riverain dans les conditions indiquées ci-dessus. Pour que les intéressés soient réputés valablement prévenus de cette décision des vendeurs, il est dès maintenant stipulé qu'il suffira à ces derniers d'envoyer à chaque acquéreur une lettre simplement recommandée à la poste.

Le terrain des voies dont il s'agit devra, de convention expresse, être spécialement et à perpétuité affecté à ces voies, sauf toutefois les modifications qui pourraient y être introduites soit par les soussignés, soit par l'autorité compétente si ces voies devenaient communales ou départementales.

2° Les soussignés, tant qu'ils seront propriétaires du sol des voies, ou propriétaires de terrains du lotissement, se réservent expressément le droit exclusif :

- a) de procéder en toute liberté, sans avoir besoin de l'assentiment d'aucun acquéreur et sans qu'aucun d'eux puisse s'y opposer ou demander d'indemnité, à tous travaux qu'ils jugeraient utile de faire exécuter soit pour la voirie, soit pour canalisations diverses (eau, gaz, électricité, égouts, etc.), soit pour la construction, l'entretien ou la modification des voies, soit pour la suppression de certaines voies projetées ou de certains tronçons prévus, soit pour faire tous dépôts de matériaux pour des travaux, soit pour faire installer, poser ou sceller tous candélabres, poteaux, panneaux ou tableaux, pour toutes indications, règlements, annonces, affiches, plans, etc., kiosques de vente, chalets de gardiens, de cantonnier ou autres, bornes-fontaines, postes de transformateurs, etc., quelle qu'en soit la durée.
- b) de faire planter sur les trottoirs de telles voies ou de tels tronçons de voie qu'ils aviseraient, de telle façon et en tels endroits qu'ils jugeraient à propos, des arbres, de telles essences qu'ils décideraient, « sans aucune obligation cependant de leur part » et sans qu'aucun acquéreur puisse s'y opposer ou réclamer d'indemnité, sous quelque prétexte que ce soit.
- c) de prolonger les voies actuellement existantes ou projetées, d'en modifier le tracé, d'ouvrir de nouvelles voies; de raccorder les unes et les autres soit entre elles, soit à des voies publiques, soit à des voies existantes ou à créer situées dans les propriétés contiguës au Parc des Terrasses, et cela même à l'aide de ponts, passerelles, passages souterrains, etc., ou de tout autre moyen qu'ils jugeraient convenable, le tout sans que les acquéreurs puissent s'y opposer ni réclamer

aucune indemnité ni diminution de prix, étant bien entendu toutefois que ces voies nouvelles, prolongements ou raccordements de voies ne pourraient être exécutés que dans des terrains restant à appartenir aux vendeurs.

Les voies nouvelles seraient alors régies dans les mêmes conditions que celles indiquées dans les présentes pour les voies actuellement projetées, sauf telles modifications que les vendeurs jugeraient à propos d'y apporter et pour lesquelles ils seraient seuls juges.

d) de traiter, quand bon leur semblera, avec la Commune ou le Département, pour l'abandon à titre gratuit ou onéreux de tout ou partie des voies créées. Dans ce cas les acquéreurs ne pourraient élever aucune revendication relative à la propriété du sol des voies, ni prétendre à aucune indemnité, même pour les travaux qu'ils y auraient fait faire à leurs frais. Les soussignés, ou leurs ayants droit, seraient seuls bénéficiaires de la somme à recevoir en cas d'aliénation à titre onéreux. Ces voies deviendraient alors voies publiques et pourraient être « au gré des vendeurs » affectées à la libre circulation des piétons, cavaliers ou voitures, sans qu'aucun acquéreur, riverain ou non, puisse y faire d'opposition. Il est bien évident que dans ce cas la Commune ou le Département prendrait à sa charge l'entretien, l'éclairage partiel ou total et la surveillance de ces voies.

3° Les acquéreurs auront le droit, après avoir obtenu l'autorisation de qui de droit, s'il y a lieu, de faire sabler, bitumer, cimentier ou paver, à leurs frais, le trottoir au droit de leurs lots.

Ils auront aussi le droit, devant les portes cochères, de réduire la hauteur des bordures des trottoirs, à leurs frais, mais en se raccordant de part et d'autre sur l'ensemble des bordures et sauf autorisation préalable de qui de droit, s'il y a lieu.

4° Tant que les voies du lotissement ne seront pas devenues communales ou départementales, elles resteront absolument privées et réservées : — aux acquéreurs des lots, à leurs représentants ou ayants cause ; — aux propriétaires actuels et futurs des terrains du Parc de La Marche, ainsi qu'à leurs héritiers, ayants droit, représentants ou ayants cause ; — aux visiteurs des lots et à tous ceux auxquels le droit de circulation aurait été ou serait accordé par lesdits soussignés ou leurs ayants droit. La circulation sur ces voies sera notamment interdite aux musiciens ambulants, aux mendiants et aux vagabonds.

En conséquence, les voies dont il s'agit pourraient, « au gré des vendeurs », être fermées à leurs extrémités, par des barrières, portes ou grilles, aux frais des vendeurs et des acquéreurs, proportionnellement aux surfaces de terrains possédées. Un gardien ou concierge pourrait, « au gré des vendeurs », être chargé de l'ouverture et de la fermeture de ces barrières, portes ou grilles et de la surveillance des voies, afin d'y empêcher la circulation à toute personne

n'en ayant pas le droit. Les gages de ce gardien et les frais accessoires qui en résulteraient seraient supportés par les soussignés et les acquéreurs proportionnellement aux surfaces possédées. Pendant le temps où ces barrières, portes ou grilles ne devraient pas être ouvertes, les acquéreurs et les personnes pouvant avoir des droits d'accès devraient les refermer à clef chaque fois qu'ils s'en seraient servis. Pour chaque contravention constatée les personnes en faute seraient passibles de 4 franc d'amende.

5° Parmi les voies actuellement projetées, l'avenue des Terrasses et l'avenue du Bois (et éventuellement le prolongement de cette avenue, ainsi que le rond-point du Bois), seront seules praticables aux voitures, chevaux et cycles; le passage des Eaux sera, au contraire, uniquement affecté à la circulation des piétons, à l'exclusion des voitures quelconques ainsi que des chevaux et cycles. La circulation des voitures non suspendues, même légères, et leur stationnement, seront interdits dans les dites voies, tant qu'elles n'auront pas été classées dans la voirie communale ou départementale. Cette interdiction s'appliquera également à toutes voitures marchères, de cultivateurs, de commerçants, d'entrepreneurs, de forains, roulottiers et autres. Ne seront toutefois pas comprises dans cette prohibition les voitures employées par les acquéreurs des lots aux terrassements, transports de bois et de matériaux de construction, non plus que les voitures de déménagement et celles des fournisseurs.

6° Chaque acquéreur devra tenir constamment sa façade, son trottoir, ainsi que le caniveau en bordure, en bon état d'entretien et de propreté.

7° Aucun étendage de linge, vêtements, matelas, literie, et autres objets analogues, ne pourra être fait, de n'importe quelle manière, en vue ou en façade, sur les voies projetées ou autres.

8° Il est formellement interdit de battre les tapis, de carder la laine et de préparer toute matière pour confectionner ou réparer des matelas, sur les voies projetées.

9° Chaque acquéreur devra procéder à l'arrachement des herbes et à l'élagage des arbres, arbustes et haies le long des voies et aussi souvent qu'il en sera besoin pour maintenir lesdites voies en bon état de propreté.

10° En cas de neige, gelée ou verglas, il devra faire le nécessaire pour assurer, en face de sa propriété, un passage facile pour les piétons.

11° Il ne pourra être fait sur la voie, à aucun moment et pour quelque cause que ce soit, soit par les acquéreurs, soit par les ayants droit ou représentants, soit par les fournisseurs, jardiniers ou entrepreneurs, aucun dépôt de matériaux, terres, immondices, engrais, fumier, etc., de quelque provenance qu'ils soient, même à titre provisoire.

12° Pour le dépôt et l'enlèvement des ordures, chaque acquéreur devra se conformer aux usages et règlements en vigueur dans la commune ou qui viendraient à être établis.

Pendant tout le temps où le service d'enlèvement des boues et ordures ne sera pas organisé par les vendeurs, les acquéreurs ou la commune, chaque acquéreur devra procéder lui-même et à ses frais à cet enlèvement sans pouvoir faire aucun dépôt d'ordures sur les voies.

13° Pour les lots en bordure sur les voies communales ou départementales, les acquéreurs devront se conformer à tous arrêtés, règlements, ordonnances ou prescriptions des autorités compétentes.

14° Si, par suite de travaux quelconques ou autres causes prévues ou non prévues, un acquéreur, ses entrepreneurs ou les gens à leur service causaient de détériorations ou déprédations aux voies, clôtures ou accessoires, l'acquéreur serait tenu de faire remettre immédiatement et à ses frais, en bon état, les parties détériorées, sauf son recours contre les auteurs.

15° Les acquéreurs seront tenus de souffrir et supporter, en bordure de leurs lots, tous terrassements ou nivellements, ainsi que tous talus ou pentes plus ou moins accentuées qui seraient nécessités par la création des voies. De convention expresse, ces talus seront à prélever le long des voies, sur les terrains composant les lots en façade. Les acquéreurs auront toutefois le droit de supprimer, s'ils le jugent à propos, tout ou partie de ces talus, sauf à eux de le remplacer à leurs frais exclusifs et sans avoir droit à aucune indemnité ni diminution de prix, par tous murs de soutènement et de clôture.

16° Tout acquéreur de lot sera tenu de souffrir l'établissement et le maintien sur la clôture ou sur les constructions en façade sur les voies, et sans indemnité, de tous signes indicateurs des noms des voies.

Ces noms de voies pourront, à toute époque, être changés soit par les vendeurs, soit par la commune, sans que les acquéreurs ou leurs représentants et ayants droit puissent s'y opposer ni réclamer aucune espèce d'indemnité.

Les acquéreurs devront faire numérotar leurs propriétés sur les voies nouvelles, selon l'usage.

17° Les soussignés déclinent toute responsabilité en ce qui concerne la surveillance et la conservation des propriétés des acquéreurs ou de leurs représentants. Les acquéreurs devront en faire leur affaire personnelle et y pourvoir eux-mêmes à leurs frais et risques.

18° Les acquéreurs de chaque lot, sans exception (sauf stipulations contraires dans leur traité), devront payer aux soussignés :

a) Une fois pour toutes, en passant leur acte d'acquisition :

- 1) Une somme de quatre-vingts centimes (0 fr. 80 c.) par mètre superficiel du lot de terrain vendu, pour part contributive dans les frais de premier établissement des voies projetées ;
- 2) Une somme d'un franc cinquante centimes (1 fr. 50 c.) par mètre linéaire de façade de chaque lot pour prix d'acquisition des treillages limitant les lots en bordure sur les voies. Quant

aux portes en treillages, avec leurs montants et fermatures, qui pourraient se trouver sur les lots vendus, les acquéreurs devront également les payer au prix de dix francs (10 fr.) chacune ;

- 3) Une somme de cent francs (100 fr.) par acquisition, augmentée de dix francs (10 fr.) par cent mètres carrés (100 m²) ou fraction de cent mètres carrés (100 m²), pour sa part contributive des avances faites au Service des Eaux pour l'installation des conduites d'eaux dans les voies du lotissement, laquelle somme sera remboursable en eau à l'acquéreur, jusqu'à due concurrence, et ce, pendant les délais qui seraient, le cas échéant, concédés par le Service des Eaux. Étant expliqué que, selon l'importance des lots vendus, ladite redevance pourrait être modifiée par les soussignés et même entièrement supprimée, si bon leur semblait ; — que chaque acquéreur serait tenu de payer également, à qui il appartiendrait, tous frais de branchement et de compteur rendus nécessaires pour son installation d'eau ;
- 4) Le coût du bornage de leur lot et du plan annexé à l'acte de vente et ce d'après la note qui sera fournie par le géomètre des soussignés ; plus la somme de six francs pour la vacation du géomètre pour le récolement des alignements.

b) Annuellement :

- 1) Pour concourir à l'entretien des voies créées, tant qu'elles ne seront pas classées communales ou départementales, les acquéreurs paieront aux soussignés, ou au Syndicat dont il sera parlé plus loin, annuellement, une redevance de 2 francs par mètre de façade sur les voies nouvelles et sur la route de Versailles, et de 1 franc par mètre de façade sur le Passage des Eaux. Cette taxe sera due par chaque acquéreur du jour de son acquisition ;
- 2) Comme part contributive aux impôts, chaque acquéreur paiera aux soussignés, annuellement, une somme de 0 fr. 02 par mètre carré de terrain à lui vendu, y compris le sol des voies au droit de sa façade et jusqu'à l'axe de la voie, et cela jusqu'à ce qu'il ait justifié par une quittance du percepteur que la mutation de son acquisition est opérée en son nom. La première annuité devra être payée aux soussignés à la signature du contrat d'acquisition ;
- 3) Chaque acquéreur paiera sa part contributive dans les gages et frais accessoires du gardien ou concierge du lotissement (s'il y en a un) répartis entre les divers propriétaires des lots proportionnellement aux surfaces possédées.

Le paiement de ces redevances se fera annuellement entre les mains des soussignés ou de leur représentant (ou du Syndicat qu'ils se seront substitué comme il est dit plus bas), au lieu et à l'époque fixés par eux.

19° De convention expresse, les soussignés se réservent le droit de renoncer, quand il leur plaira, à s'occuper de l'entretien, de l'éclairage, de la surveillance et autres détails concernant tout ou partie des voies ou portions des voies du lotissement.

Pour que les intéressés soient réputés valablement prévenus de cette décision des vendeurs, il est dès maintenant stipulé qu'il suffira à ces derniers et à leur choix exclusif, soit d'en aviser chaque acquéreur par une lettre simplement recommandée à la poste, soit de faire placarder deux dimanches de suite un avis en ce sens dans les voies du lotissement.

Les propriétaires des lots en façade sur ces voies (y compris les soussignés s'ils sont encore propriétaires de certains de ces lots) seront, de ce fait, constitués en Syndicat, pour continuer à leurs frais et risques ces entretiens, garde, éclairage, etc., des voies. Chaque membre du Syndicat aura autant de voix qu'il sera de fois propriétaire de cinq ares (5 ares) ou fraction de 5 ares de terrains du lotissement, avec maximum de cinq voix. Les décisions seront prises à la majorité des voix des membres présents et elles seront opposables aux absents, opposants ou dissidents. Dans ce cas, les propriétaires des lots n'auront plus à payer aux vendeurs, mais directement au Syndicat ou à son représentant, leurs quotes-parts contributives prévues sous les n° 1, 2 et 3 de b de 18° ci-dessus.

Les vendeurs étant intéressés au bon entretien, à la garde et à l'éclairage, etc., des voies, pourront exiger des propriétaires des lots l'exécution de cette clause.

20° Il est entendu, de convention expresse, que les acquéreurs des lots paieront, du jour de leur acquisition, les contributions, impôts et charges de toute nature, existants ou qui viendraient à être créés, relatifs tant aux terrains et constructions de leurs lots qu'au sol des voies situé au droit de leurs façades jusqu'à l'axe de la voie, même si les soussignés sont encore propriétaires du sol de ces voies.

ARTICLE 2. — Eaux pluviales et ménagères; fosses d'aisances; égouts.

Chaque acquéreur sera tenu de faire procéder par les moyens qu'il avisera (sauf à se conformer aux lois, règlements et usages) à l'absorption et à l'épuisement des eaux pluviales et ménagères sur son propre fonds, sans écoulement sur les voies dépendant du lotissement et sans qu'il en résulte aucun dommage ni incommodité pour les lots voisins.

En ce qui concerne les fosses d'aisances, les acquéreurs seront tenus de se conformer aux lois et règlements actuellement en vigueur ou qui viendraient à être établis.

Dans le cas où les vendeurs (soit librement, soit obligés par l'autorité compétente) ou bien l'administration compétente, viendraient à installer des égouts ou tuyaux sous les chaussées ou sous les trottoirs des voies, chaque

acquéreur devrait participer aux frais de construction de ces égouts ou tuyaux, ou à la part de ces frais qui serait à la charge des soussignés, proportionnellement à la surface des lots pouvant être desservis par ces canalisations. Les soussignés y participeraient proportionnellement à la surface des lots pouvant être desservis qui resteraient à vendre. De plus, chaque acquéreur devrait alors faire à ses frais les installations nécessaires pour envoyer ses eaux ménagères et pluviales dans les canalisations ainsi établies.

Les acquéreurs de lots en façade sur les voies municipales ou départementales devront se conformer pour l'écoulement de leurs eaux fluviales et ménagères à tous arrêtés, règlements et ordonnances en vigueur dans la commune, ou à défaut aux prescriptions de la loi de 1902 sur l'hygiène.

ARTICLE 3. — Eaux vives ou de sources.

Les soussignés se réservent la propriété exclusive des eaux vives ou de source qui peuvent exister sous les terrains vendus.

En conséquence, les acquéreurs des lots, sans exception, seront tenus de laisser à ces eaux leur cours naturel et actuel, sans pouvoir les détourner, les troubler, les altérer, les souiller, y puiser, les capter, s'y brancher, ni rien faire pour les modifier. S'il existe sur ou sous certains lots des tuyaux, canalisations, plaques, dalles, regard, tampons, etc., les acquéreurs de ces lots seront tenus de les respecter, sans pouvoir les modifier, les détourner, s'y brancher, y faire des prises d'eau, etc.; en outre, ils seront tenus de supporter toutes réparations, réfections et tous travaux qui viendraient à être nécessaires, et ce, sans avoir droit à aucune espèce d'indemnité, et quelle que soit la durée desdits travaux. Et tout ceci de convention expresse, à perpétuité, et de manière que les soussignés ne puissent être ni inquiétés, ni recherchés par suite de la servitude qui pèse sur ces eaux, relative soit à l'alimentation des étangs de La Marche, soit aux servitudes qui pèsent sur ces étangs, ou pour tout autre motif quel qu'il soit.

ARTICLE 4. — Bornage et clôtures.

Tout acquéreur, dans le mois de son traité et à ses frais, devra faire procéder au mesurage et au bornage de son lot par le géomètre des vendeurs et faire dresser par lui un plan de ce lot, destiné à être annexé à son contrat.

Et dans le délai de six mois (6 mois) il devra se clore, à ses frais, de la manière suivante :

1° En façade, soit sur les voies projetées du lotissement, soit sur les voies municipales ou départementales, par des murs bahut en maçonnerie d'une hauteur maximum de un mètre (1 mètre), non compris les fondations, surmontés d'une grille en fer de 1^m, 30 à 1^m, 50 au maximum, avec ou sans pilastre en maçonnerie. Ce gabarit pourra être modifié en diminuant le

mur jusqu'à un minimum de 0^m,30 et en augmentant la grille de façon que le total fasse toujours une hauteur de 2^m,30 à 2^m,50 au-dessus au sol du trottoir.

Ce gabarit ne s'appliquera pas aux lots en terrasses pour lesquels les acquéreurs pourront construire des murs de soutènement de la hauteur nécessaire par l'altitude des dites terrasses. Cependant, ils devront terminer ces murs à leur partie supérieure par une balustrade d'un genre gracieux.

2^e Et de tous les autres côtés, soit par de simples treillages ou palis (et sans pouvoir contraindre ses voisins à subir indéfiniment ce genre de clôture ni à participer à la dépense), soit par des murs élevés à cheval sur les lignes séparatrices avec les lots voisins de manière que les acquéreurs ultérieurs n'aient plus à rembourser (s'ils le jugent à propos) que la moitié de la valeur de la construction de ces murs, pour devenir mitoyens en sol et construction. Ces murs mitoyens seront établis, comme hauteur et épaisseur, suivant les usages et règlements établis à Marnes.

Tout acquéreur qui n'aurait pas établi la clôture de son lot dans le délai imparti plus haut, devrait payer aux soussignés la somme de cinq francs (5 francs) par jour de retard.

Toutefois, les soussignés sont dispensés de toute clôture pour les lots leur restant à vendre; les acquéreurs qui se clôtureront le long de ces lots devront supporter seuls les frais qui en résulteront sans pouvoir y faire contribuer lesdits vendeurs.

Art. 5. — Alignements; Redressements.

Tous les acquéreurs des lots aboutissant sur des voies communales ou départementales, soumises ou non à l'alignement, reculement ou redressement, seront tenus de se conformer à tous plans, arrêtés et décisions des autorités, à leurs frais, risques et périls.

Quant aux voies projetées par les soussignés, ces derniers déclarent que :

1^o Sur ces voies, tant qu'elles resteront privées, chaque acquéreur devra se conformer aux alignements qui lui seront donnés par le géomètre des vendeurs. A cet effet, les acquéreurs qui auront à exécuter des travaux de clôture devront prévenir le géomètre des vendeurs afin qu'il procède en temps utile au récolement de l'alignement. Pour l'indemniser de cette vérification il sera alloué au dit géomètre une vacation de six francs (6 francs) qui sera perçue en même temps que les frais de plan et de bornage du lot, à la signature de l'acte d'acquisition.

Si ces voies devenaient communales, les acquéreurs devraient se soumettre aux décisions des autorités compétentes.

Art. 6. — Arbres et plantations; Prohibition de défricher.

1^o S'il existe des arbres à haute tige ou autres plantations qui ne soient pas à la distance légale de la ligne séparative du terrain vendu d'avec ceux contigus, ils devront être abattus par l'acquéreur du terrain sur lequel ils se

trouveraient, à première réquisition du propriétaire voisin intéressé. Toutefois les acquéreurs pourront s'entendre entre eux pour souffrir réciproquement le maintien des arbres existants, encore bien qu'ils ne se trouveraient pas à la distance légale; les branches et racines desdits arbres devraient cependant être coupées conformément à l'article 672 du Code civil.

Dans le cas où ces arbres ou plantations se trouveraient dans des lots non encore vendus, les acquéreurs des lots voisins ne pourraient exiger des soussignés qu'ils soient enlevés par eux, et ce sous aucun prétexte.

A l'égard des plantations nouvelles qu'il conviendrait à chaque acquéreur de faire dans le voisinage des clôtures, ledit acquéreur se conformera à l'usage consacré par la jurisprudence, soit pour les arbres à haute tige, soit pour les plantations de certaines natures ou essences;

2° Avant que le tiers du prix d'acquisition soit versé, ou avant que les constructions à élever aient atteint la hauteur du premier étage, les acquéreurs ne pourront, sauf autorisation spéciale des soussignés, abattre d'autres arbres se trouvant dans leur lot que ceux qu'il serait indispensable d'enlever sur l'emplacement choisi pour l'édification de leur maison.

ART. 7. — Construction des habitations.

Chaque acquéreur devra, dans le délai maximum de deux ans du jour de son contrat d'acquisition, avoir fait édifier sur le terrain acquis une villa, maison de campagne ou pavillon, à l'exclusion des maisons à nombreux étages dites « de rapport ». Toutefois les vendeurs se réservent le droit de modifier, dans certains contrats de vente, la clause précédente, de telle façon qu'ils jugeront convenable et, en particulier, ils se réservent de modifier, comme ils le voudront, le délai dans lequel la construction devra être faite. Tout acquéreur qui n'aurait pas construit dans les délais convenus devrait, à l'expiration desdits délais, payer immédiatement tout ce qu'il resterait devoir aux vendeurs, en principal, intérêts et accessoires, si les dits vendeurs l'exigeaient, quand bien même le prix intégral ne serait pas exigible. De plus, à titre de dommages-intérêts, ils seraient tenus de payer aux dits vendeurs, pour chaque jour de retard apporté à la construction de la maison, une somme fixée, à forfait, dès maintenant, à cinq francs par jour.

Il est entendu que l'acquéreur de plusieurs lots contigus ne saurait être tenu, tant que cet ensemble ne sera destiné qu'à former une seule propriété, à construire plus d'une habitation; mais dans le cas où il morcellerait son acquisition, il devrait construire autant de constructions qu'il créerait de nouveaux lots.

Les acquéreurs devront, pour leurs constructions, se conformer aux arrêtés de voirie de la commune. En outre, ils ne pourront, sauf stipulation contraire dans les actes ou autorisation spéciale des vendeurs, édifier leurs constructions qu'à dix mètres (10 mètres) au moins de l'axe des voies projetées, et ce pour ménager la vue et l'aspect de l'ensemble du lotissement. La

hauteur totale des constructions (toiture comprise) ne devra pas excéder treize mètres (13 mètres) au-dessus du sol naturel de chaque lot, ou au-dessus de la bordure du trottoir, au choix des acquéreurs, à moins de convention spéciale dans les contrats de vente. Toutefois les vendeurs se réservent le droit, dans l'intérêt même de la beauté du lotissement, d'autoriser la construction de bâtiments d'une hauteur supérieure à celle prévue, lorsqu'il s'agira de pavillons de style, du genre château ou autres, avec tours ou tourelles, etc. Chaque villa ou habitation ne pourra, en principe, sauf certaines autorisations spéciales que les vendeurs se réservent le droit d'accorder s'ils le jugeaient à propos, être que de belle apparence et d'une valeur non inférieure à six mille francs (6.000 francs), sans y comprendre les clôtures, de manière que le lotissement du Parc offre un aspect convenable.

ART. 8. — Assurance; abonnements pour le service des eaux, du gaz et de l'électricité.

1^o Les acquéreurs devront faire assurer contre l'incendie, par une Compagnie d'assurance agréée par les soussignés et pour le temps pendant lequel ils seront encore débiteurs d'une partie de leur prix d'acquisition, les constructions qu'ils auraient pu faire édifier sur les lots par eux acquis;

Ils devront continuer toutes polices d'assurances qui pourraient déjà exister et acquitter le montant des primes jusqu'à l'expiration des dites assurances;

Et ils devront consentir, à leurs frais, toutes délégations d'indemnité d'assurances, au profit des soussignés, à première réquisition de ces derniers qui, en cas de sinistre, auraient seuls le droit de toucher ladite indemnité, sur leurs simples quittances, mais jusqu'à concurrence seulement de ce qui leur serait dû.

2^o L'installation et l'entretien du Service des Eaux étant considérés d'intérêt général, l'abonnement pour ce service sera obligatoire pour chaque acquéreur de lot.

L'abonnement pour le Service du Gaz ou de l'Électricité sera, au contraire, facultatif.

Pour ces divers services, l'acquéreur aura le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution des branchements, mais il fera son affaire personnelle de tous frais de branchement et de compteurs, et aussi de la remise en état des parties de voies ainsi détériorées, au plus tard dans le mois qui suivra la fin des travaux.

Les acquéreurs seront tenus de laisser faire librement toutes les réparations nécessaires à ces différents services.

ART. 9. — Professions et industries.

Les terrains à vendre étant, dans l'esprit des soussignés, destinés à l'habitation bourgeoise et appelés, selon les probabilités, à devenir un centre important de villégiature, il est, en principe, interdit, « sauf les modifica-

tions et exceptions qui pourraient être introduites par les vendeurs et pour lesquelles ils se réservent leur liberté la plus complète », d'exercer dans les lots à vendre aucun commerce ni industrie.

Sont donc notamment prohibés d'une façon générale toutes fabriques, usines, ateliers, blanchisseries, vacheries, dépôts de charbons, d'engrais, de matériaux, etc.; il en est de même de toutes professions, métiers, industries ou commerces qui seraient de nature à nuire aux voisins par leur odeur, leur bruit ou toute autre cause.

Aucun hôpital, maison de santé ou de convalescence, sanatorium, maison d'aliénés, maison de tolérance, café-concert, bal public, cimetière, etc., ne pourront non plus être établis par les acquéreurs sur les terrains dépendant dudit lotissement.

Aucune Agence de vente ou de location de terrains ou de propriétés ne pourra être créée et ouverte sur les terrains dudit lotissement à moins de consentement formel et par écrit des vendeurs.

Défense absolue est faite aux acquéreurs de lots, à leurs héritiers ou représentants, de faire ou laisser faire soit sur les murs ou bâtiments édifiés, soit sur les lots, aucune annonce ou réclame quelconque, et notamment aucune annonce, réclame, apposition d'affiches ou de tableaux pour la vente ou la location de terrains ou d'immeubles autres que ceux leur provenant des vendeurs. Toutefois, les vendeurs se réservent le droit d'accorder certaines autorisations spéciales s'ils le jugaient à propos.

Dans le cas où un acquéreur passerait outre à ces prescriptions, les soussignés, ou à défaut les autres acquéreurs, seraient en droit d'exiger par tous les moyens légaux la suppression des ouvrages prohibés dans les trente jours d'une mise en demeure et sans préjudice de tous dommages-intérêts s'il y a lieu.

ARTICLE 10. — Paiement des prix et des frais.

Sauf convention contraire établie dans son contrat de vente, chaque acquéreur paiera comptant le prix principal de son acquisition ainsi que les accessoires de ce prix s'appliquant notamment aux frais de viabilité, de clôtures, plans, impôts, assurances, etc.

Dans le cas où, par suite de conventions spéciales consenties dans son contrat, un acquéreur aurait obtenu des délais pour le paiement de son prix, il devrait se conformer aux conditions suivantes :

A partir du jour de l'entrée en jouissance et jusqu'à entière libération, les sommes dues produiront des intérêts au taux de cinq pour cent (5 0/0) l'an, payables annuellement. Les intérêts qui ne seraient pas payés à leur échéance se réuniraient de plein droit au principal, et deviendraient à leur tour productifs d'intérêt au même taux de 5 0/0 l'an.

Tous les paiements auront lieu entre les mains des vendeurs ou de leur

représentant, à leur domicile ou dans tout autre endroit qui viendrait à être désigné par eux.

Ils seront effectués en bonnes espèces de monnaies ayant cours et non autrement.

En cas de décès des acquéreurs avant l'entière libération de leur prix d'acquisition, il y aura solidarité et indivisibilité entre leurs héritiers, représentants ou ayants cause, pour le paiement du prix, en principal, intérêts et accessoires. Les frais de significations prescrits par l'article 877 du Code Civil seront à la charge des héritiers de l'acquéreur.

A défaut du paiement d'un seul terme de principal ou d'intérêts à l'échéance, et un mois après commandement de payer resté infructueux, le solde restant dû sur le prix d'acquisition deviendra immédiatement et de plein droit exigible, si bon semble aux vendeurs, et sans qu'ils aient à remplir aucune formalité judiciaire.

A la sûreté et garantie du prix principal et des accessoires, ainsi que de l'exécution des autres charges et conditions insérées dans les présentes, les immeubles vendus demeureront affectés et hypothéqués par privilège spécial au profit des soussignés qui conservent, en outre, leur action résolutoire.

Les frais, droits et honoraires de chaque contrat de vente, y compris le coût de la grosse à délivrer aux acquéreurs, s'il y a lieu, ainsi que tous les doubles droits ou amendes, le cas échéant, seront acquittés par les acquéreurs, en sus et sans diminution de leur prix.

ARTICLE 11. — Transcription des contrats de vente et purge des hypothèques.

Chaque acquéreur remplira, en ce qui le concerne et s'il le juge à propos, à sa diligence et à ses frais, les formalités de purge des hypothèques légales.

Si, pendant l'accomplissement de ces formalités, ou lors de la transcription, il y a eu survient des inscriptions grevant l'immeuble acquis, les vendeurs seront tenus d'en rapporter aux acquéreurs mainlevée et certificat de radiation dans le délai de trois mois de la dénonciation qui leur en sera faite, à leur domicile ci-après élu, de l'état des dites inscriptions.

ARTICLE 12. — Stipulation de garantie.

Les soussignés seront tenus solidairement à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit.

Les acquéreurs prendront les immeubles vendus dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance et tels qu'ils s'étendront, se poursuivront et se comporteront alors, avec toutes leurs circonstances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, et sans garantie, soit de l'état du sol ou du sous-sol, soit de vices cachés ou autres, soit pour raison de plus ou moins bon

état des constructions, murs, haies, treillages, défaut d'alignement ou de toute autre cause quelconque, soit d'erreur dans la désignation.

La contenance de chaque lot sera garantie exacte d'après le mesurage du géomètre des soussignés.

Les acquéreurs auront un mois à partir du jour de leur acquisition pour faire vérifier, si bon leur semble et à leurs frais, la contenance des lots à eux vendus et pour se mettre d'accord avec le géomètre des soussignés. Passé ce délai, ils seraient déchu de tous droits de réclamation quand bien même la différence serait supérieure à un vingtième.

Si des réclamations se produisent dans le délai fixé et si elles sont reconnues exactes par les soussignés et leur géomètre, le prix de vente primitivement fixé sera modifié proportionnellement à la différence réellement existante, en se basant sur le prix de vente du mètre indiqué au contrat de vente.

ARTICLE 13. — Servitudes.

1° Les acquéreurs jouiront des servitudes actives et souffriront les servitudes passives, apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues, pouvant grever les immeubles à eux vendus, ainsi que celles pouvant résulter de la proximité du Chemin de fer et des Bois de l'État.

Sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à leurs risques et périls, sans recours contre les vendeurs et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait, soit en vertu de la loi, soit en vertu de titres réguliers non prescrits, comme aussi sans que la présente clause puisse nuire aux droits résultant en faveur des acquéreurs de la loi du 23 mars 1855.

A cet égard, les soussignés déclarent qu'il existe des servitudes sur les terrains mis en vente, relatives à l'alimentation en eau des Étangs de La Marche, énoncées dans le cahier des charges dressé pour parvenir à l'adjudication du Domaine de La Marche, dont faisait partie le Parc des Terrasses, suivant procès-verbal dressé par M^{rs} Merlin et Batardy, notaires à Paris, les 20 et 23 juin 1890, à la requête des consorts De Maleissye ;

Auquel cahier de charges, dont une expédition sera déposée pour minute chez M^r Revel, notaire à Paris, les soussignés déclarent se référer.

Les acquéreurs des lots seront tenus de se conformer aux stipulations contenues audit acte sans préjudice des obligations résultant du présent cahier de charges.

En outre, les soussignés déclarent que la ligne du Chemin de fer de l'Étang-la-Ville à Saint-Cloud passe sous les lots 5 et 6.

2° Les acquéreurs des lots ne pourront céder aux propriétaires de terrains voisins ou éloignés, ni à leurs ayants droit ou représentants, ni à d'autres personnes, aucune fraction de ces lots pour y établir des passages ou voies d'accès débouchant sur les voies nouvelles créées ou projetées, sans

autorisation spéciale et écrite des vendeurs « si bon semble à ceux-ci » et ce jusqu'au moment où les voies seraient devenues municipales ou départementales.

Ils ne pourront également ouvrir de rues, ou voies nouvelles de communications quelconques, sur le ou les lots par eux acquis, sans pareille autorisation.

Ils ne pourront pas davantage donner droit de passage au public sur le ou les dits lots.

Ces clauses devront être imposées à tous acquéreurs futurs et aux représentants ou ayants-droit des acquéreurs actuels, par ces dits acquéreurs.

Les soussignés déclarent qu'à leur connaissance il n'existe aucune autre servitude que celles ci-dessus énoncées et qu'il n'en ont conféré aucune autre. Toutefois, si des servitudes se révélaient ultérieurement, les soussignés, ou leurs représentants ou ayants droit, ne pourront être ni recherchés ni inquiétés à ce sujet.

ART. 14. — Remise des titres.

Les vendeurs ne remettront aux acquéreurs aucun titre de propriété. Mais par le seul fait des ventes qui leurs seront consenties, les acquéreurs seront subrogés dans tous leurs droits pour se faire délivrer personnellement et à leurs frais, tous extraits ou expéditions d'actes concernant les lots par eux acquis.

ART. 15. — Entrée en jouissance.

Les acquéreurs seront propriétaires des lots par eux acquis du jour de la signature de l'acte authentique d'acquisition. La date de l'entrée en jouissance sera fixée dans chaque contrat de vente.

Les acquéreurs seront tenus de respecter pendant tout le temps qui pourrait rester à courir lors de leur entrée en jouissance, les baux et locations verbales qui existeraient des lots par eux acquis, sauf, s'il y avait lieu, à percevoir au prorata la part du loyer afférente auxdits lots de terrains.

ART. 16. — Domicile.

Pour l'exécution des présentes, les soussignés élisent domicile en l'étude de M^e Revel, notaire à Paris, ou dans tout autre local qui serait désigné ultérieurement par eux. Les acquéreurs auront domicile élu en leur demeure, à moins de déclaration contraire dans leur contrat d'acquisition.

*Chaque lot
à l'opéra ←*

ART. 17. — Arbitrage et Juridiction.

En cas de difficultés entre les parties contractantes, elles seraient tranchées par deux arbitres nommés par M. le Juge de paix du canton de Sèvres. Si ces deux arbitres ne s'entendaient pas entre eux, par un troisième arbitre désigné par les deux précédents. Les soussignés et les acquéreurs s'engagent formellement et d'honneur à se soumettre, sans recours, à la décision qui serait prononcée par ces arbitres, amiables compositeurs. En outre, quel que soit le domicile élu par les acquéreurs, il est expressément convenu dès maintenant, et ce sans aucune réserve, que toutes contestations qui, au mépris de la stipulation de juridiction ci-dessus, viendraient à surgir entre les soussignés et les acquéreurs ou leurs représentants et ayants droit, seraient exclusivement soumises à la juridiction du Tribunal de la Seine, qui serait seul compétent.

ART. 18. — Transcription du cahier des charges.

Le présent cahier des charges sera transcrit au premier bureau des hypothèques de Versailles, à la diligence et aux frais des vendeurs, au moyen de quoi les ventes des lots dudit Parc des Terrasses, auxquelles il sera ultérieurement procédé, pourront s'y référer à l'égard de toutes les clauses et conditions y stipulées, sans qu'il soit nécessaire de les reproduire dans les divers contrats de vente.

ART. 19. — État-civil des vendeurs.

L'Immobilière de Vaucresson, Société anonyme au capital de six cent mille francs, a été constituée le 7 mai 1919; siège social, 63, boulevard Malesherbes, à Paris.

De tout ce que dessus a été dressé le présent cahier des charges.

Fait à Paris, le