

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE FONCIÈRE

Société Anonyme au Capital de 20 millions de francs

SIÈGE SOCIAL A PARIS : 4, Rue de Penthièvre

R. C. Seine 65.633

Morcellement du "Domaine de la Marche" A MARNES-LA-COQUETTE

Autorisation Ministérielle de morcellement du 15 Novembre 1937
Autorisation Ministérielle de défrichement du 15 Novembre 1937

I. CAHIER DES CHARGES

Clauses et Conditions spéciales imposées aux acquéreurs

CHAPITRE PREMIER VOIES NOUVELLES — PLACES ET SQUARE ÉTANG — ZONES NON AÉDIFICANDI

Article premier. — **Propriété du sol.** — Dans l'esprit commun des parties, les voies et places nouvelles ainsi que le square sont destinés à être incorporés aussitôt qu'il se pourra à la voirie communale, sans que toutefois la Société Générale Foncière puisse prendre aucun engagement à cet effet.

Jusqu'à cette incorporation le sol des voies sera la propriété respective de chaque acquéreur pour la partie de la voie en façade du lot à lui vendu et jusqu'à l'axe de ladite voie.

Le sol des places, square et pelouses, ainsi que la superficie de l'étang, seront la propriété du Syndicat prévu ci-après sous l'article 24 au profit duquel la Société Générale Foncière s'engage à en faire l'abandon gratuit dès le jour de sa constitution.

Le sol des voies, places et square ne pourra, bien entendu être grevé d'aucune charge hypothécaire ou autre droit réel quelconque.

Le Syndicat sera tenu d'effectuer la remise du sol des voies, places, square et de la superficie de l'étang à la Commune de Marnes-la-Coquette, à première réquisition et sans qu'aucun des acquéreurs ou souscripteurs d'engagements d'acquérir ait le droit de s'y opposer, tous pouvoirs étant donnés à cet effet et en tant que de besoin, audit Syndicat par la Société Générale Foncière.

Article 2. — **Zones non aédificandi.** — A) En façade sur les voies existantes, les lots seront frappés d'une servitude de zone non aédificandi qui sera de 4 mètres sur la Route Nationale N° 307, et de 5 mètres sur le chemin de grande communication n° 182 et sur l'Avenue des Terrasses.

B) En façade sur toutes les voies nouvelles, les lots seront frappés d'une servitude de zone non aédificandi de 3 mètres, sauf pour les lots 32 à 35 inclus et les lots 164 et 165 où cette zone sera réduite à 2 mètres.

C) **Lots 163 à 176 inclus.** — Tous ces lots seront frappés d'une servitude de zone non aédificandi de 4 mètres de côté de l'étang. Cette zone sera réduite à 2 mètres pour les lots 163, 164, 165, 166, 174, 175 et 176.

En outre, les lots 169 et 170 seront frappés sur leur limite commune de mitoyenneté, d'une servitude de zone non aédificandi de 4 mètres sur chaque lot.

Le lot 163 sera frappé d'une servitude de zone non aédificandi de 3 mètres sur sa limite ouest.

Enfin, le lot 176 sera frappé d'une servitude de zone non aédificandi de 3 mètres sur sa limite sud.

D) **Lots 45, 47 et 48 :**
En bordure du square des Marronniers, les lots 45, 47 et 48 seront frappés d'une servitude de zone non aédificandi de 2 mètres.

Article 3. — **Droits des Acquéreurs.** — Le sol des voies, places et square, demeurera affecté perpétuellement à la circulation. Tous les acquéreurs et souscripteurs d'engagement d'acquérir ou leurs représentants, auront sur ces voies, places et square les droits de jour, vue et issues, comme sur une voie publique régulièrement classée. Ils auront les mêmes droits de circulation que leur lot ait ou non accès sur ces voies, places et square.

Il est interdit aux acquéreurs et souscripteurs d'engagement d'acquérir, d'ouvrir sur leur terrain, d'autres voies que celles qui seront prévues au plan de lotissement, sans autorisation ministérielle.

Article 4. — **Droits de circulation.** — Tant que les voies, places et square n'auront pas été classées la Société Générale Foncière et après elle, le Syndicat, pourront interdire sur tout ou partie de ces voies, places et square, la circulation et le stationnement des voitures non suspendues, ainsi que des voitures maraichères de cultivateurs, de forains, roulottiers ou autres.

Ne seront pas comprises dans cette prohibition les voitures employées par les acquéreurs et souscripteurs d'engagement d'acquérir, aux terrassements et transport de matériaux de construction, non plus que les voitures de déménagement et celles des fournisseurs et visiteurs. Cependant, pendant la durée des travaux d'installation des rues, les acquéreurs et souscripteurs d'engagement d'acquérir et leurs entrepreneurs, devront respecter la police du chantier et s'entendre directement avec l'Entrepreneur de la Société Générale Foncière pour le passage des voitures dans les voies nouvelles.

Le passage sur les voies du morcellement est formellement prohibé aux véhicules de plus de trois tonnes de charge totale répartie sur deux essieux.

Article 5. — **Voies nouvelles. Leur Entretien. Eclairage, etc...**
— A) La viabilité des voies et places nouvelles ainsi que du square sera installée par la Société Générale Foncière et à ses frais.

Ces voies et places seront pourvues de canalisations souterraines d'eau et de gaz et de canalisations aériennes pour la lumière électrique.

Les voies et places nouvelles et le square seront pourvus de lampes pour l'éclairage électrique.

La distribution de l'eau, du gaz et de l'électricité sera assurée par les Compagnies concessionnaires, conformément à leur cahier

des charges, sans que la Société Générale Foncière puisse être mise en cause pour quelque motif que ce soit à cet égard.

Les acquéreurs et souscripteurs d'engagements d'acquérir devront supporter la pose, sur les trottoirs, au droit de leur lot, de tous poteaux supportant les lignes électriques et les appareils d'éclairage public et tolérer les surplombs qui se trouveraient nécessaires, tant pour la pose desdites lignes que pour l'exécution des branchements particuliers.

B) Les acquéreurs et souscripteurs d'engagements d'acquérir prendront les terrains ayant fait l'objet des ventes ou des engagements dans l'état où ces terrains se trouveront après l'établissement de la viabilité et ils ne pourront élever aucune réclamation si les voies se trouvaient en certains endroits en remblai ou en déblai par rapport au sol des lots ; dans ce cas, les emprises des talus, des remblais ou déblais étant comprises dans la surface des lots.

C) Jusqu'au jour de la prise en charge des voies et des aménagements par le Syndicat, les acquéreurs et souscripteurs d'engagements d'acquérir devront verser à la Société Générale Foncière pour l'entretien de ces voies, une contribution annuelle de 20 centimes par mètre superficiel de terrain acquis et ce à partir du jour où les voies et aménagements seront terminés et réceptionnés par la Société Générale Foncière.

En cas de hausse, cette contribution pourrait subir une majoration proportionnelle à l'augmentation des frais occasionnés par l'entretien de cette viabilité en prenant pour base l'indice du coût de la vie de l'époque publié par le ministère du Travail.

Les acquéreurs ou souscripteurs d'engagements d'acquérir seront tenus de prendre en charge la viabilité et les aménagements dès que ceux-ci auront été exécutés conformément à l'arrêté ministériel d'autorisation, ce qui sera constaté par M. l'Ingénieur chargé de la voirie communale, ou à son défaut par toute personne désignée par M. le Président des Référés du Tribunal Civil dans le ressort duquel se trouve le morcellement, sur simple requête présentée par la Société Générale Foncière hors la présence des acquéreurs ou souscripteurs d'engagements d'acquérir, lesquels, à compter de ce moment, ne pourront prétendre à aucun recours, indemnité ou répétition des prix pour raison de la confection de la viabilité ou de son état général ou partiel.

La prise en charge de la viabilité emportera de plein droit la prise en charge de l'étang.

Après cette prise en charge par le Syndicat, celui-ci percevra la contribution ci-dessus fixée et pourra en modifier le taux si bon lui semble.

Les frais d'entretien et de consommation d'électricité pour l'éclairage public seront à la charge des acquéreurs et souscripteurs d'engagements d'acquérir proportionnellement à la surface acquise, le Syndicat des Propriétaires pourra adjoindre, pour la répartition de ces frais, telles autres modalités que bon lui semblera.

Les acquéreurs et souscripteurs d'engagements d'acquérir entretiendront en bon état de propreté le trottoir et la moitié de la chaussée au droit de leur façade. Ils auront le droit de s'empêtrer, bitumer, cimenter, dallier ou paver ces trottoirs, le tout à leurs frais.

En cas de neige, ils devront faire le nécessaire pour assurer au droit de leur propriété un passage pour les piétons et les voitures.

Exception sera faite pour les lots ayant façade sur l'avenue de la Marche, sur toute la longueur où des trottoirs plantés seront établis par la Société Générale Foncière.

Pour ces lots et préalablement à tous travaux, chaque acquéreur ou souscripteur d'engagements d'acquérir devra faire établir pour la traversée du trottoir, un passage pour voiture dont le plan devra être approuvé par la Société Générale Foncière et après elle par le Syndicat.

Article 6. — **Domages causés aux Avenues.** — Chaque acquéreur ou souscripteur d'engagements d'acquérir sera personnellement responsable des dégradations causées à la viabilité ou à ses accessoires par ses entrepreneurs, domestiques ou ouvriers. Il devra se conformer aux prescriptions de l'art. 3 ci-dessus et faire remettre en bon état les parties détériorées immédiatement et à ses frais.

Lorsqu'il sera élevé des constructions ou fait des démolitions, les voies détériorées par l'apport ou par l'enlèvement des matériaux devront être réparées par ceux qui les auront détériorées.

Dans aucun cas, les matériaux ou autres objets de construction ne pourront être déposés sur la chaussée. Les dépôts de matériaux sont autorisés sur les trottoirs, sauf dans l'avenue de la Marche, et sur les zones non aédificandi, mais à la charge par les propriétaires ou souscripteurs d'engagements d'acquérir, de procéder aux réfections des dégradations commises, à la demande de la Société Générale Foncière ou du Syndicat.

Les entrepreneurs seront tenus de faire une demande spéciale à la Société Générale Foncière ou au syndicat pour obtenir l'autorisation de déposer, comme il vient d'être dit, les matériaux nécessaires à l'édification des constructions. A cet égard, ils devront se conformer aux règlements de police de Marnes-la-Coquette, tant en ce qui concerne ces dépôts de matériaux que pour l'éclairage des chantiers.

Article 7. — **Square, Pelouses et Places.** — A) Un jardin public sera créé entre les lots 45 et 47 d'une part et 48 d'autre part, sous l'appellation de « Square des Marronniers ».

B) — La plus grande partie du côté sud de l'étang sera aménagée en jardin et pelouses.

C) — Enfin, le bouquet d'arbres au milieu duquel est situé l'ancienne Fontaine St-Gilles, sera intégralement conservé au centre d'une place aménagée à 75 mètres environ de l'origine de l'Avenue de la Marche.

Cette place portera le nom de « Place de la Fontaine Saint-Gilles ».

Tous ces aménagements seront créés par les soins et aux frais de la **Société Générale Foncière**. Leur entretien sera assuré par cette Société et après elle par le Syndicat des Propriétaires.

Article 8. — **Etang du Fer à Cheval — Eaux Vives.** — A) L'Etang du Fer à Cheval qui existe dans le Domaine devra être conservé dans son état actuel et être entretenu par la **Société Générale Foncière** et après elle par le Syndicat des Propriétaires dont il sera question ci-après.

Il est formellement interdit de faire du canotage sur ledit étang, d'y pêcher et de s'y baigner.

Cet étang sera entouré par les soins de la **Société Générale Foncière** et à ses frais, d'une barrière normale à double barre horizontale d'une hauteur d'un mètre. Cette barrière sera doublée d'un grillage.

Les acquéreurs ou souscripteurs d'engagements d'acquérir auront l'obligation de planter derrière cette barrière des arbres formant haie, dont la hauteur ne devra pas être inférieure à celle de la barrière et ne devra, en aucun cas, excéder 1 m. 50.

La clôture établie par la **Société Générale Foncière** devra être entretenue par chacun des propriétaires intéressés et sous aucun prétexte l'aspect n'en pourra être modifié.

B) — **Eaux-Vives.** — Les acquéreurs ou souscripteurs d'engagements seront tenus de laisser aux eaux-vives qui peuvent exister sous les terrains vendus, leur cours naturel et actuel, sans pouvoir les détourner, les troubler, les altérer, les polluer, y puiser, les capter, s'y brancher, ni rien faire pour les modifier.

Dispositions communes à l'Etang et aux Eaux-Vives. — S'il existe sur ou sous certains lots des tuyaux, canalisations, plaques, dalles, regards, tampons, etc..., les acquéreurs ou souscripteurs d'engagements d'acquérir 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, quelle que soit la durée desdits travaux.

Tout ceci, de convention expresse et à perpétuité, de manière que la **Société Générale Foncière** ne puisse être inquiétée ni recherchée par suite de servitudes intéressant le régime de ces eaux et leur écoulement vers les étangs de la Marche.

CHAPITRE II

CLOTURES — EAUX PLUVIALES ET MENAGERES FOSSÉS D'ALISANCES

Article 9. — **Mesurage — Bornage — Clôture provisoire.** — Le mesurage et le piquetage des lots seront faits par les soins de la **Société Générale Foncière**.

Le long des voies, la **Société Générale Foncière** posera des clôtures qui appartiendront à chacun des acquéreurs pour la partie de façade le concernant. Ces clôtures n'auront qu'un caractère provisoire.

Les acquéreurs ou souscripteurs d'engagements d'acquérir devront, dans le mois de la signature de leur contrat, clore, entre propriétés, leurs terrains par des treillages ou palissades à bon goût.

Article 10. — **Clôtures définitives sur les voies.** — Lorsque les acquéreurs et souscripteurs d'engagements d'acquérir voudront faire une clôture définitive en bordure d'avenue, cette clôture devra consister en un mur habut d'une hauteur de 0 m. 50 maximum et de trente centimètres minimum, non compris fondations, surmonté de grilles ou de treillages, de telle façon que l'ensemble de la construction n'ait pas plus de 2 m. 50 au-dessus du sol.

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

Article 11. — **Clôtures définitives entre voisins.** — Les acquéreurs et souscripteurs d'engagements d'acquérir auront la faculté, soit de maintenir en bon état d'entretien les clôtures dont il est parlé à l'article 9 ci-dessus, soit de leur substituer tout autre genre de clôture d'une hauteur maximum de 2 m. 50, mais sans pouvoir contraindre leur voisin à subir cette clôture sur son fonds, ni à participer à la dépense.

Ils pourront également se clore avec des murs élevés à cheval sur les lignes séparatives, c'est-à-dire moitié de l'épaisseur sur chaque terrain, à charge par le voisin de rembourser, s'il juge à propos de se servir de ces murs, la moitié de la construction de ceux-ci, qui deviendront mitoyens, sol et construction.

L'épaisseur de ces murs au-dessus du sol ne devra pas dépasser cinquante centimètres.

Article 12. — **Bonne tenue générale. — Ordures ménagères.** — Tous les lots vendus ou ayant fait l'objet d'un engagement d'acquérir devront être tenus en bon état de propreté et les jardins convenablement entretenus.

En particulier, le terrain constitué par les zones « non édificandi » devra, autant que possible, être constitué par une bande de verdure, de gazon ou de fleurs. Il est interdit de mettre du linge à sécher dans ces parties du Domaine.

Aucun dépôt de boue, immondices ou ordures ne sera toléré sur les voies, places ou square.

Les acquéreurs et souscripteurs d'engagements d'acquérir devront, soit individuellement, soit par l'intermédiaire du Syndicat, s'entendre avec la Commune de Marnes-la-Coquette 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 terrains non habités du morcellement.

Les étables, porcheries ou loges d'animaux dégageant de mauvaises odeurs, sont interdites.

Tout dépôt d'ordures ou de fumier et tout water-closet devra être séparé des maisons voisines par une distance d'au moins deux mètres.

Article 13. — **Eaux pluviales et ménagères. — Fossés d'aisances.**

— Les acquéreurs et souscripteurs d'engagements d'acquérir devront se conformer au règlement sanitaire de la Commune de Marnes-la-Coquette relativement à l'évacuation des eaux pluviales et ménagères qui devront être envoyées à l'égout par l'intermédiaire d'une canalisation en ciment centrifugé d'un diamètre suffisant.

Les règlements communaux sont obligatoires pour les propriétés en bordure des voies nouvelles, comme s'il s'agissait de voies publiques.

Les water-closets seront pourvus de fosses étanches, conformément au règlement sanitaire actuel de la Commune de Marnes-la-Coquette.

Au cas où ce règlement serait modifié ultérieurement, les acquéreurs ou souscripteurs d'engagements d'acquérir seraient tenus de satisfaire aux obligations découlant de ces modifications.

La construction de fosses septiques ne pourra être autorisée que si elles sont conformes aux règlements en vigueur dans ladite commune et aux prescriptions préfectorales.

Article 14. — **Publicité.** — Il est interdit de louer, pour publicité ou affichage, ou d'employer soi-même à cet effet, tout ou partie du terrain ou des constructions.

Article 15. — **Carrières et fouilles.** — Il est interdit d'ouvrir des carrières ou même de faire des fouilles dans les lots, en vue de l'extraction des pierres, sables ou cailloux, sauf pour usage personnel et, dans ce cas, après l'extraction, le sol devra être comblé et soigneusement nivelé.

CHAPITRE III CONSTRUCTIONS

Article 16. — **Alignement. — Retrait.** — Toutes les constructions devront respecter les zones « non aedificandi » prévues sous l'article 2.

Article 17. — **Coefficient de construction.** — La surface totale occupée, tant par la construction principale que par les constructions annexes (garages, hangars, remises, etc...) ne pourra, en aucun cas, dépasser 30 % de la surface du terrain.

Aucun arbre du Domaine ne pourra être abattu, à moins de circonstances particulières qui seront à débattre avec la Société vendeuse et sauf pour les emplacements nécessaires aux constructions.

Article 18. — **Aspect général et matériaux autorisés.** — Les acquéreurs ou souscripteurs d'engagements d'acquérir sont libres de choisir le type et le mode de construction qui leur conviendra le mieux, pourvu que les bâtiments de toute nature présentent un aspect propre et agréable, soient conformes aux règlements sanitaires et de voirie en vigueur et répondent aux conditions ci-après :

— Dans un but d'intérêt général et pour conserver au morcellement le caractère d'agréable résidence que la **Société Générale Foncière** entend lui donner, les constructions devront être conçues avec un réel souci d'esthétique.

— Il est interdit d'édifier d'autres genres de constructions 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 en sera de même pour les constructions annexes telles que : remises, hangars, garages. Les constructions annexes ne pourront être placées, sauf les garages, que sur le dernier tiers dans le fond du terrain.

— Les constructions ne pourront être couvertes qu'en ardoises ou en tuiles de teinte sombre, à l'exclusion de tous autres matériaux. Les tuiles mécaniques ordinaires sont notamment interdites.

— Il est formellement interdit d'édifier, même à titre provisoire et à destination de remise, annexe ou pavillon-tonnelle de jardin, une construction en bois ou en tous autres matériaux légers.

— 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...

Pour assurer au mieux des intérêts de tous le respect des prescriptions énoncées dans le présent article, aucune construction ne pourra être élevée sans que les plans aient été signés d'un architecte et que les dispositions prévues, tant pour l'esthétique et l'importance superficielle des constructions que pour les matériaux à employer, aient été approuvés par la **Société Générale Foncière**, ou par le Syndicat, après constitution de la Commission syndicale. A cet effet, les plans en double exemplaire comprenant les façades et les coupes ainsi que le devis descriptif, devront être soumis à cette approbation avant tout commencement d'exécution. Un exemplaire de ces plans et devis restera à la **Société Générale Foncière** ou au Syndicat pour leurs archives ; l'autre sera rendu à l'acquéreur avec l'autorisation de construire s'il y a lieu.

La **Société Générale Foncière** se réserve, pour elle-même et pour le Syndicat, le droit d'ordonner, et ce sans indemnité, la démolition de toute construction qui aurait été édifiée sans que cette autorisation ait été délivrée.

Au surplus, les constructions ne pourront être entreprises qu'après l'obtention du permis délivré par le Maire, conformément à l'article 12 de la loi du 14 mars 1919, complétée par la loi du 19 juillet 1924.

CHAPITRE IV

EXERCICE DU COMMERCE — OBLIGATIONS DIVERSES

Article 19. — Les commerces se rapportant à l'alimentation et aux besoins domestiques pourront seuls être exercés dans le morcellement et seulement sur les lots ayant façade sur la Route Nationale n° 307 et sur le Chemin de Grande Communication n° 182.

Il est interdit d'édifier dans le morcellement des fabriques, usines, entrepôts, compris et non compris parmi les établissements dangereux ou insalubres. Il en sera de même des ateliers employant la force motrice, et généralement de tous métiers, industries ou commerces qui, par leur bruit, leur odeur, leurs émanations ou toute autre cause, seraient de nature à nuire aux voisins.

Les métiers de pépiniéristes, horticulteurs et jardiniers pourront être exercés dans toutes les parties du morcellement.

Pour les commerces de mécaniciens d'automobiles, garagistes et dépôts d'essence, des permissions spéciales pourront être délivrées par la **Société Générale Foncière** ou le Syndicat, après fonctionnement de celui-ci, en dehors des autorisations administratives qui pourraient être nécessaires.

Article 20. — **Obligation de souffrir les travaux et installations diverses.** — Pendant la durée des travaux d'installation des rues et canalisations, les acquéreurs ou souscripteurs d'engagements d'acquérir devront supporter toutes sujétions inhérentes à ces travaux, sans pouvoir réclamer aucune indemnité de non-jouissance ou autre, par suite de charrois, d'encombrement des moyens d'accès ou pour toute autre cause.

La **Société Générale Foncière** ou le Syndicat auront le droit, tant sur la chaussée que sur les trottoirs, de placer, à tels endroits qu'ils le jugeront à propos, tous candélabres, bornes, poteaux, postes de transformation, poteaux indicateurs, etc..., en respectant la distance légale. Les acquéreurs ou souscripteurs d'engagements d'acquérir seront tenus de souffrir, sans indemnité, l'établissement et le maintien, soit sur la clôture, soit sur la construction édifiée sur leur lot, de tous signes indicateurs du nom des voies, ainsi que de tous supports, porte-câbles, poteaux et autres objets du même genre, placés dans un intérêt général.

Les acquéreurs devront supporter sans indemnité l'égagement des arbres se trouvant sur leur terrain en bordure des voies nouvelles, si cet égagement est nécessaire pour l'installation de canalisations électriques aériennes.

Ils devront également laisser arracher et dessoucher tous arbres sur leur terrain, dont les racines ou les troncs pourraient gêner l'installation des canalisations d'eau, de gaz et d'égout dans les rues.

Article 21. — **Litiges.** — Supprimé par l'arrêté ministériel.

Article 22. — **Revente des terrains.** — Les affiches ou pancartes de vente ne pourront être apposées sur un terrain que deux ans après son acquisition, à moins qu'une maison d'habitation y ait été édifiée.

CHAPITRE V

CONDITIONS GENERALES

Article 23. — La **Société Générale Foncière** sera tenue aux garanties ordinaires et de droit.

Tout acquéreur ou souscripteur d'engagements d'acquérir sera tenu de prendre le lot de terrain par lui acquis, ou ayant fait l'objet de l'engagement d'acquérir, dans l'état où il se trouvera lors de la signature du contrat, sans pouvoir prétendre à aucune

indemnité ni diminution du prix pour raison de mitoyenneté ou d'erreur dans la désignation et sans garantie de l'état du sol et du sous-sol.

Tout acquéreur ou souscripteur d'engagements d'acquérir devra souffrir les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le lot de terrain ayant fait l'objet de la vente ou de l'engagement d'acquérir, sauf à s'en défendre, et à profiter en outre de celles actives, le tout s'il en existe à ses risques et périls, sans recours.

CHAPITRE VI

ASSOCIATION SYNDICALE DES PROPRIETAIRES

Article 24. — Tous les acquéreurs et souscripteurs d'engagements d'acquérir dans le morcellement feront partie de droit du Syndicat ou Association syndicale libre, par le fait même et à compter du jour de la signature de leur engagement d'acquérir, cette signature comportant pour eux le consentement prescrit par l'article 5 de la loi du 21 juin 1865. En conséquence, ce Syndicat, légalement et obligatoirement constitué par le seul fait de la mise en vente des terrains comprendra la totalité des acquéreurs et souscripteurs d'engagements d'acquérir.

La **Société Générale Foncière** fera partie du Syndicat pour les lots qui resteront lui appartenir et les statuts de cette Association sont établis dans la notice ci-jointe.

CHAPITRE VII

MODIFICATIONS AU PRESENT CAHIER DES CHARGES

Article 25. — Les dispositions contenues au présent cahier des charges feront loi, tant entre la **Société Générale Foncière** et les acquéreurs et souscripteurs d'engagements d'acquérir, qu'entre les différents acquéreurs et souscripteurs d'engagements d'acquérir. Toutefois, celles de ces dispositions qui n'ont pas de caractère général ou de police, pourront, dans les rapports entre les acquéreurs et souscripteurs d'engagements d'acquérir et en respectant les droits acquis, être modifiées par délibération du Syndicat, mais, dans ce cas, la majorité devra être des deux tiers des voix exprimées.