

Association Syndicale Libre  
du  
QUARTIER DE L'HORLOGE

(Ilots 8 et 9 (403) - ZAC des Halles Secteur Est)

S T A T U T S

S O M M A I R E

TITRE I - Formation - Objet - Dénomination - Siège - Durée -

- . Article 1er - Formation
- . Article 2 - Membres de l'association
- . Article 3 - Objet
- . Article 4 - Dénomination
- . Article 5 - Siège
- . Article 6 - Durée

TITRE II - Assemblées Générales

- . Article 7 - Composition
- . Article 8 - Pouvoirs
- . Article 9 - Convocation
- . Article 10 - Voix

- . Article 11 - Majorité
- . Article 12 - Tenue des assemblées
- . Article 13 - Ordre du jour
- . Article 14 - Délibérations

TITRE III - Administration -

- . Article 15 - Principe
- . Article 16 - Désignation
- . Article 17 - Réunions du syndicat et délibérations
- . Article 18 - Pouvoirs et attributions du syndicat
- . Article 19 - Délégations

TITRE IV - Frais et charges -

- . Article 20 - Définition
- . Article 21 - Répartition des charges
- . Article 22 - Paiement des charges
- . Article 23 - Paiement et recouvrement des dépenses
- . Article 24 - Mutation
- . Article 25 - Carence de l'association syndicale
- . Article 26 - Dissolution

TITRE VI - Constitution - Pouvoir pour publier -

- . Article 27 - Constitution
- . Article 28 - Pouvoirs pour publier

Association Syndicale Libre  
du

Quartier de l'Horloge

(Ilots 8 et 9 (403) ZAC des Halles Secteur Est)

S T A T U T S

TITRE I

Formation - Objet - Dénomination - Siège - Durée

Article 1 - Formation -

- 1.1. - Il est formé une association syndicale libre, régie par la loi du vingt et un Juin Mil huit cent soixante cinq, les lois qui l'ont modifiée et par les présents statuts, qui existera entre les propriétaires des immeubles constituant l'ensemble immobilier, dénommé, QUARTIER DE L'HORLOGE, aménagé sur le terrain des ilots 8 et 9 (403) du secteur Est de la ZAC des Halles par la Société d'Etudes et d'Aménagement des Ilots Saint-Martin, S.A.R.L. ayant son siège à Paris 8ème, 12 rue Roquépine, immatriculée au R.C. Paris, sous le n° 75 B 6863, laquelle sera ci-après désignée la SEDAM.
- 1.2. - Le dit ensemble immobilier ayant fait l'objet d'un cahier des règles d'usage et d'habitation et des règles de construction déposé aux minutes de Maîtres Chardonnet et Airault, notaires associés à Paris et dûment publié au Bureau des Hypothèques de Paris, le et auquel il est fait référence quant à la désignation de l'assise foncière de l'ensemble immobilier.

- 1.3. - Il est fait observer que le dit ensemble immobilier étant divisé en volumes définis par leurs niveaux supérieurs et inférieurs et leurs limites latérales verticales, la notion de périmètre, au sens de la dite loi du 21 Juin 1865 ne saurait trouver application au cas particulier.
- 1.4. - Il est également fait observer que, dans le cas où la SEDAM exercerait la faculté qui lui est conférée par le dit cahier d'incorporer au dit ensemble immobilier de nouveaux immeubles procédant eux-mêmes de la division en volumes d'un ou de plusieurs immeubles contigus, le tout en une ou plusieurs fois, l'association existera non seulement entre les propriétaires visés en 11 et 12 ci-dessus, mais s'étendra également aux propriétaires des volumes ainsi incorporés, le tout sans intervention ou autorisation de l'assemblée générale.

Article 2 - Membres de l'association -

- 2.1. - Font obligatoirement partie de l'association :
- a) tous les propriétaires divis de tout volume compris dans l'ensemble immobilier visé en l'article 1.
  - b) tous les propriétaires indivis de tels volumes.
  - c) tous les copropriétaires de fractions de volumes bâtis compris dans l'ensemble immobilier.
  - d) la Société d'études et d'aménagement de l'Ilôt St-Martin, aussi longtemps qu'elle demeurera propriétaire de biens et droits immobiliers dans l'ensemble immobilier.

- 2.2. - Feront également partie de l'association, dans l'éventualité visée en l'article 1.4., les personnes ci-dessus visées propriétaires divis, indivis ou copropriétaires dans l'extension territoriale de la présente association, le tout sans intervention ou autorisation de l'assemblée générale.
- 2.3. - L'adhésion à l'association et le consentement écrit dont fait état l'article 5, alinea 2 de la loi du 21 Juin 1865 résultent :
- a) soit de la participation d'un ou de plusieurs propriétaires à l'acte portant constitution de la présente association.
  - b) soit de tout acte de mutation à titre onéreux, rémunérateur ou gratuit des droits immobiliers visés au 2.1 a/ et b/ et c/ ci-dessus.
  - c) soit de tout acte portant attribution par une société régie par le Titre II ou le Titre III de la loi 71-579. du 16 Juillet 1971, modifiée, de fractions des volumes compris dans l'ensemble immobilier:

Article 3 - Objet -

- 3.1. - L'association syndicale a pour objet :
- l'entretien des biens communs aux propriétaires de l'ensemble immobilier par leur propriété, par leur usage ou par stipulation du cahier des règles d'usage et d'habitation et des règles de construction, sus-visé,
  - l'appropriation desdits biens ou de certains d'entre eux.
  - la création de tous éléments d'équipements nouveaux.
  - le contrôle de l'application du cahier des règles d'usage et d'habitation et des règles de construction de l'ensemble, immobilier.

- l'exercice de tous les pouvoirs spécialement conférés par le dit cahier.

- l'exercice de toutes actions afférentes au dit contrôle ainsi qu'aux ouvrages et équipements.

- la gestion et la police desdits biens communs nécessaires ou utiles pour la bonne jouissance des propriétaires, dès leur mise en service, et la conclusion de tous contrats et conventions relatifs à l'objet de l'association.

- l'établissement de tout règlement intérieur d'utilisation des biens et équipements communs et des services collectifs et, le cas échéant, sa modification.

- la répartition des dépenses de gestion et d'entretien entre les membres de l'association et leur recouvrement.

- et, d'une façon générale, toutes opérations financières, mobilières et immobilières concourant aux objets ci-dessus définis, notamment, la réception de toutes subventions et la conclusion de tous emprunts, la constitution de toutes provisions en particuliers pour grosses réparations.

3.2. - Dans l'éventualité visée en l'article 1.4., l'objet de l'association sera le même, mais s'appliquera à l'assiette foncière étendue, sans intervention ou autorisation de l'assemblée générale.

3.3 - D'autre part, l'association peut gérer et entretenir des biens et éléments d'équipement, qui, sans être sa propriété, sont communs à deux ou plusieurs propriétaires, aux charges et conditions qu'elle déterminera d'accord avec lesdits propriétaires.

Article 4 - Dénomination -

L'association sera dénommée :

"Association Syndicale libre du QUARTIER DE L'HORLOGE"

Article 5 - Siège -

Son siège est fixé provisoirement à Paris (8ème), 12, rue Roquépine dans les bureaux de la SEDAM.

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la Ville de Paris par simple décision du syndicat qui sera ci-après institué.

Article 6 - Durée -

La durée de la présente association syndicale est illimitée.

TITRE II

Assemblées Générales

Article 7 - Composition -

7.1.

- L'assemblée générale se compose de toutes les personnes définies en l'article 2, sous réserve toutefois des dispositions suivantes.

7.2.

- Lorsqu'un volume est placé sous le régime de la copropriété, définie par la loi 65-557 du 10 Juillet 1965, les copropriétaires sont obligatoirement représentés à l'assemblée générale par le syndicat de copropriété, lui-même obligatoirement représenté par son syndic sans que le dit syndic ait à justifier d'une autorisation préalable de l'assemblée générale du syndicat.

7.3.

- Dans la même éventualité que ci-dessus en 7.2., et avant que le syndicat de copropriété ait pris naissance, par achèvement du bâtiment et pluri-appartenance de celui-ci, les propriétaires indivis du volume sont obligatoirement représentés par la personne désignée par le règlement de copropriété comme syndic provisoire, sans que celui-ci ait à justifier d'une autorisation spéciale des dits propriétaires.

- 7.4. - A l'égard de l'association syndicale, les votes émis par les syndics de copropriété dans les cas visés en 7.2 et 7.3. sont, en toute hypothèse, considérés comme l'expression de la volonté de ceux qu'ils représentent. Leur vote est indivisible.
- 7.5. - Dans le cas de nue-propriété et d'usufruit, l'usufruitier représente de plein droit le nu-propriétaire.
- 7.6. - Les membres de l'assemblée peuvent se faire représenter par un mandataire qui doit lui-même être membre de l'association.
- 7.7. - Avant chaque assemblée générale, le syndicat dont il sera fait état ci-après, constate les mutations intervenues depuis la dernière assemblée et modifie, en conséquence, l'état nominatif des membres de l'association.

Article 8 - Pouvoirs -

- 8.1. - L'assemblée générale des propriétaires statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-après prévues est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet de l'association syndicale.

Elle nomme les syndics dont il sera parlé ci-après. Elle approuve leurs comptes et leur gestion.

- 8.2. - Elle se prononce sur la modification des statuts de l'association et du cahier des règles d'usage et d'habitation et des règles de construction.

- 8.3. - Les décisions régulièrement prises obligent tous les membres de l'association, même ceux qui ont voté contre la décision ou qui n'ont pas été présents ou représentés à la réunion.

Elles obligent également tous les membres des syndicats de copropriété.

Article 9 - Convocation -

- 9.1. - L'assemblée générale est réunie par le syndicat dont il sera parlé ci-après, chaque année, à titre ordinaire, et pour la première fois au cours de l'année qui suit sa constitution.

Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le syndicat le juge nécessaire.

En outre, elle doit être convoquée lorsque la demande écrite a été faite au syndicat par des membres de l'assemblée représentant au moins la moitié des voix de l'ensemble.

- 9.2. - Les convocations sont adressées au moins quinze jours avant la réunion. Elles contiennent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour. Elles sont adressées aux personnes qui doivent composer l'assemblée générale suivant ce qui a été dit en l'article 7., au domicile qu'ils ont fait connaître et sous pli recommandé.

- 9.3. - Lorsque l'assemblée est convoquée sur la demande de membres de l'assemblée représentant la moitié au moins des voix de l'ensemble, ces membres indiquent au syndicat les questions à porter à l'ordre du jour et formulent les projets de résolutions. Dans cette même éventualité, le syndicat peut formuler, en outre, son propre ordre du jour et ses projets de résolutions et les présenter distinctement.

Article 10 - Voix -

- 10.1. - Chaque membre de l'assemblée dispose d'un nombre de voix en proportion de sa quote-part dans la répartition des charges de l'exercice ou de la fraction d'exercice au cours duquel est tenue l'assemblée générale considérée, telle que ladite répartition résulte des dispositions du cahier sus-visé.
- 10.2. - Le syndicat établit périodiquement au 1er janvier chaque année, et, éventuellement, lors de l'incorporation de nouveaux immeubles par la SEDAM comme il est dit en 1.4 ci-dessus, le tableau portant définition du nombre des voix des membres de l'assemblée.

En cas de différend, le bureau élu par l'assemblée générale composée suivant le tableau dressé par le syndicat a compétence pour statuer souverainement sur le nombre de voix appartenant à chaque membre de l'assemblée.

S'il y a lieu, l'assemblée composée suivant le tableau rectifié désigne un nouveau bureau.

Article 11 - Majorité -

- 11.1. - Sauf les exceptions ci-après énoncées les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés.
- 11.2. - Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet de création d'équipement nouveau, ses décisions sont prises à la majorité absolue des voix appartenant à tous les membres de l'assemblée, sans exception, même absents.

Au cas où, l'assemblée saisie d'un projet de résolution, dont l'adoption requiert la majorité absolue, n'a pas réuni des membres de l'assemblée disposant, ensemble, de la majorité absolue, il pourra être tenu une nouvelle assemblée, sur seconde convocation, et cette assemblée prendra sa décision à la majorité prévue au n° 11.1 ci-dessus.

- 11.3. - Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet de modification des présents statuts ou du cahier des règles d'usage et d'habitation et des règles de construction, ses décisions sont valablement prises par la moitié au moins des membres de l'assemblée - (présents, représentés ou non) détenant ensemble les deux tiers au moins des voix des membres de l'assemblée (présents, représentés ou non).

Ces décisions ne peuvent en aucun cas être prises, en assemblée sur deuxième convocation, à majorité réduite. Aucune décision modificative du cahier susvisé ne peut être valablement prise sans que la SEDAM exprime un vote favorable lorsque la décision a pour objet direct ou indirect de porter atteinte à l'un des droits qui sont conférés à la SEDAM par le dit cahier.

Article 12 - Tenue des assemblées -

- 12.1. - L'assemblée générale est présidée par le président du syndicat ou à son défaut par un membre du syndicat désigné par celui-ci à cet effet, assisté d'un scrutateur choisi par elle; elle nomme un ou plusieurs secrétaires de séance.
- 12.2. - Il est tenu une feuille de présence contenant les noms, les prénoms et domiciles des membres de l'assemblée présents ou représentés et le nombre des voix auquel chacun d'eux a droit. Cette feuille est certifiée par les membres du bureau de l'assemblée. Elle doit être communiquée à tout membre de l'association le requérant.

Article 13 - Ordre du jour -

- 13.1. - Lors de l'assemblée générale ordinaire, la discussion porte sur les questions inscrites à l'ordre du jour ainsi que sur toutes questions posées par un ou plusieurs membres de l'association au syndicat, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, huit jours au moins avant la séance.
- 13.2. - Dans les réunions extraordinaires ou lorsque la convocation de l'assemblée a été demandée par la moitié des membres de l'association, l'assemblée ne peut délibérer que sur les questions expressément mentionnées sur les convocations.

Article 14 - Délibérations -

- 14.1. - Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial, ouvert à cet effet et conservé par le secrétaire.
- 14.2. - Une copie du procès-verbal certifiée par le directeur est adressée sous pli simple à tous les membres de l'assemblée, présents ou représentés ou absents et non représentés.
- 14.3. - Toutes copies à produire en justice ou ailleurs sont certifiées par le Président du Syndicat.

### TITRE III

#### Administration

##### Article 15 - Principe -

- 15.1. - L'association syndicale est administrée par un syndicat de trois membres au moins et de sept membres au plus, choisis par l'assemblée générale parmi les membres de l'association et ci-après désignés par l'expression : les syndics.
- 15.2. Ils désignent en dehors du Syndicat sus indiqué un Président qui pourra être un copropriétaire ou un propriétaire membre de l'Association.
- 15.3. Les fonctions de syndic et de Président sont assurées à titre gratuit.

##### Article 16 - Désignation -

- 16.1. - Les syndics sont élus par l'assemblée générale pour une durée n'excédant pas trois ans.

Ils sont rééligibles.

- 16.2. - A titre provisoire et jusqu'à la tenue de la première assemblée générale qui désignera les syndics, l'administration de l'association sera assumée par la Société de Gérance et d'Administration Immobilière 254, Bd St Germain 75007 PARIS.

Cet administrateur provisoire portera le titre de directeur et disposera seul des pouvoirs dévolus par les présents statuts au syndicat et à son président.

- 16.3. - Dans l'éventualité visée en l'article 1.4., les pouvoirs des syndics cesseront lors de la tenue de la première assemblée générale suivant la notification faite par la SEDAM de la réalisation de l'extension territoriale de l'association. Cette assemblée, à laquelle participeront les propriétaires dont les volumes sont situés dans l'extension, désignera de nouveaux

syndics, les précédents étant rééligibles.

Article 17 - Réunions du syndicat et délibérations -

- 17.1. Le Syndicat se réunit à l'endroit indiqué par le président, toutes les fois que le syndicat le juge nécessaire.
- 17.2. - Les délibérations du syndicat sont prises à la majorité. Le syndicat délibère valablement alors même que deux syndics seulement seraient présents, mais alors les décisions ne peuvent être prises qu'à l'unanimité.
- Toutefois les délibérations autorisant dérogation au "descriptif sommaire de l'aspect extérieur des bâtiments" annexé au Cahier des règles d'usage et d'habitation, que l'association syndicale a compétence pour accorder en application de l'article 24.2 dudit cahier sont prises à la majorité des deux tiers des membres de l'Association Syndicale.
- 17.3. - 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.

Article 18 - Pouvoirs et attributions du syndicat -

- 18.1. - Le syndicat a les pouvoirs les plus étendus dans le cadre et pour la réalisation de l'objet de l'association ci-dessus défini
- 18.2. - Il a, notamment, sans que cette énumération soit limitative les pouvoirs suivants :
- il administre, conserve et entretient tous les biens et éléments d'équipement
  - dont la propriété est transférée à l'association ou dont elle doit assumer l'entretien avant que le transfert ait été opéré,
  - ou qu'elle crée.

- il engage le personnel nécessaire à la conservation, à l'entretien et à la police des biens et équipements ci-dessus visés, fixe les conditions de son emploi et le rémunère.

- pour assumer les tâches administratives, il conclut toute convention avec tous salariés ou prestataires de service, aux conditions qu'il juge opportunes.

- il fait effectuer tous travaux d'entretien courant ou nécessaires .

- il fait effectuer, sur décision de l'assemblée générale tous travaux de création de biens communs nouveaux ou d'éléments d'équipements. A cet effet, il conclut tous marchés, en surveille l'exécution et procède à leur règlement, dans les limites assignées, le cas échéant, par la décision de création.

- il constate, contradictoirement avec la SEDAM, l'achèvement des biens et équipements dont la propriété sera transférée au syndicat. Il fait état de toute réserve.

- il reçoit, au nom de l'association, à titre gratuit, la propriété de tous biens communs et éléments d'équipement. Il oblige l'association à décharger pour l'avenir le cédant de toute obligation d'entretien et de conservation desdits biens et équipements. Il oblige l'association à renoncer à toute action contre la SEDAM pour cause de vices cachés ou apparents, moyennant la subrogation de l'association dans les droits de la SEDAM à l'encontre de ses locateurs d'ouvrage. Aux fins ci-dessus, il signe tous actes, soucrit toutes déclarations et engagements et requiert toute publicité.

- il ouvre tous comptes en Banque, les fait fonctionner au crédit et au débit, place et retire tous fonds.

- il fait toutes opérations avec l'administration des P. et T., reçoit tous plis recommandés, lettres chargées, donne toutes décharges et signatures au nom de l'association.

- il conclut toutes conventions avec toutes administrations, collectivités locales et services concédés, reçoit toutes subventions, contracte tous engagements.

- il établit le tableau des voix et obligations des propriétaires.

- il prend acte, le cas échéant, de l'extension territoriale visée en l'article 1er.4 .

- il établit seul et sans avoir à en référer préalablement à l'assemblée générale le budget des dépenses de l'association.

- il procède à l'appel auprès des propriétaires des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'association ; il recouvre les fonds.

- il décide de l'engagement de toutes actions à l'égard de tous tiers et également des membres de l'association, notamment pour assurer le respect du cahier des charges et des présents statuts.

- il représente l'association en justice tant en demande qu'en défense, il transige, compromet, acquiesce et se désiste sur toutes actions.

#### Article 19 - Délégations -

19.1. - Le syndicat peut consentir une délégation au président ou à tout syndic pour permettre à celui-ci de le représenter et de représenter l'association à l'égard des tiers. Cette délégation peut être consentie sans limitation de durée et peut être générale.  
Un syndic chargé de cette délégation peut être rémunéré.

19.2. - Le syndicat peut consentir toute délégation permanente à toute personne morale ou physique membre ou non de l'association, sauf au Président, et fixer le montant de sa rémunération.

Le syndicat peut, en outre, consentir, toute délégation spéciale, temporaire ou non, à l'un de ses membres ou à un tiers.

- 19.3. - Le syndicat peut enfin engager les services de tous tiers et notamment d'un directeur.

#### TITRE IV

#### Frais et charges

#### Article 20 - Définition -

- 20.1. - Sont supportés par l'ensemble des membres de l'association dans la proportion déterminée à l'article 21, tous les frais et charges afférents à la réalisation de l'objet de l'association, en ce compris les frais généraux.
- 20.2. - Sont formellement exclues des charges de l'association syndicale, les dépenses entraînées par le fait ou la faute, soit de l'un des membres de l'association, soit d'une personne ou d'un bien dont l'un de ceux-ci est légalement responsable.

#### Article 21 - Répartition des charges -

Les charges sont réparties entre les membres de l'association, ainsi qu'il est prévu par le cahier des règles d'usage et d'habitation et des règles de construction.

Article 22 - Paiement des charges -

- 22.1. - Les charges définies en l'article 20, ci-dessus font l'objet d'appels adressés par le syndicat à chaque membre.
- 22.2. Lorsqu'un immeuble dépendant de l'ensemble est placé sous le régime de la copropriété, l'appel est adressé au syndic du syndicat de copropriété, ou, le cas échéant, au syndic provisoire, à charge pour l'un et l'autre de sous répartir le montant de l'appel entre les copropriétaires, ou, le cas échéant, entre les propriétaires indivis de l'immeuble considéré ainsi qu'il est prévu dans le règlement de copropriété et, ce, nonobstant que le syndicat puisse n'avoir pas encore pris naissance.
- 22.3. Ces appels sont faits aux époques déterminées par le syndicat, soit sur envoi d'un compte des dépenses effectuées soit en fonction de la prévision budgétaire établie par le syndicat.

Article 23 - Paiement et recouvrement des dépenses -

- 23.1. - Le syndicat est chargé de poursuivre la rentrée des sommes dues à l'association ; il assure le paiement des dépenses.

Il procède au recouvrement des sommes dues par les membres de l'association.

- 23.2. - Trente jours après une mise en demeure adressée par lettre recommandée, le membre qui n'est pas à jour dans le paiement cesse de pouvoir jouir des services gérés par l'association syndicale. Les intérêts courent sur les sommes dues par lui au taux d'un pour cent par mois, d'office et sans mise en demeure préalable.

Compétence est donnée à M. le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des immeubles, statuant en référé, pour autoriser le syndicat, si celui-ci juge opportun de le demander, à prendre toute mesure pour l'application de l'alinéa précédent.

- 23.3. - Au cas où le membre débiteur est un syndicat de copropriété il y a solidarité et indivisibilité entre tous les copropriétaires de l'immeuble et le syndicat de celui-ci, à l'égard de l'association syndicale.
- 23.4. - Tout membre est responsable tant de sa propre cotisation que de celle de ceux dont il tient son droit de propriété. Il peut donc être poursuivi directement par le seul fait de son acquisition, pour le paiement des arriérés dûs par ses auteurs.

Article 24 - Mutation -

- 24.1. - Chaque membre s'engage en cas de mutation à imposer à ses acquéreurs l'obligation de prendre ses lieu et place dans l'association.

Il est tenu de faire connaître au syndicat quinze jours au plus après la signature de l'acte de vente, la mutation de sa propriété, faute de quoi il reste personnellement engagé envers l'association.

- 24.2. - La disposition du 24.1. ci-dessus n'est pas applicable aux mutations portant sur des fractions de copropriété, que le syndicat ait ou non pris naissance.

Article 25 - Carence de l'association syndicale -

En cas de carence de l'association syndicale pour l'un quelconque de ses objets, un syndic judiciaire peut être désigné d'office par le président du Tribunal de Grande Instance, à la requête d'un membre de l'association. Il dispose des pouvoirs du syndicat, sans limitation.

Article 26 - Dissolution -

La dissolution de l'association ne peut intervenir que dans l'un des deux cas, ci-après :

- 1°) - disparition totale de l'objet défini à l'article 3 .
- 2°) - approbation par l'association syndicale d'un autre mode de gestion légalement constitué.

La décision de dissolution est alors prise dans les conditions fixées par l'article 11.3. ci-dessus pour la modification des statuts.

TITRE VI

Constitution - Pouvoir pour publier

Article 27 - Constitution -

La constitution de la présente association ne résulte pas de l'établissement de ses statuts par la SEDAM, aménageur du QUARTIER DE L'HORLOGE.

Sa constitution résulte exclusivement de l'acte authentique établi sur la comparution de la SEDAM et de la première des personnes désignées en l'article 2 comme étant obligatoirement membres de l'association et acquérant un volume dans l'ensemble immobilier. La SEDAM et cette personne attesteront qu'elles entendent fonder l'association et lui donner les présents statuts.

Article 28 - Pouvoirs pour publier -

Pour faire publier les présentes après la constitution de l'association, dans un des journaux d'annonces légales du département et pour remettre à Monsieur le Préfet un extrait des présentes, conformément à l'article 6 de la loi du 21 Juin 1865, pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une expédition des présentes.

En outre, pouvoir est donné à ce porteur pour publier les présentes au bureau des hypothèques du lieu de situation de l'ensemble immobilier, en annexe au cahier des règles d'usage et d'habitation et des règles de construction.

ELECTION DE DOMICILE

Les propriétaires demeureront soumis, pour tous les effets des présentes à la juridiction du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des immeubles.

DESCRIPTIF SOMMAIRE DE L'ASPECT  
EXTERIEUR DES BATIMENTS

---

A - Immeubles d'habitation

1 - STRUCTURE

Les murs de façades, pignons, seront réalisés en voile de béton armé de 16 cm d'épaisseur destinés à être enduits.

2 - ENDUITS

Les enduits seront des liants hydrauliques colorés dans la masse du type CIPA, STRASSERPUTZ ou UNITECTA dans les teintes contre-typées par le fabricant (une dizaine) d'après les colorations définies par la SEDAM, dans les 2 finitions talochées ou grattées fin.

Ces enduits seront appliqués sur toutes les faces des éléments de façades et pignons sur les faces intérieures des garde-corps et relevés divers, sous faces de toutes les avancées de façades (balcons, loggia, bow-window, etc...) compris toutes sujétions comme glacis, renformis, cueillies, retour sur acrotère, etc...

3 - ELEMENTS D'ARCHITECTURE EN BETON

Jardinières

Exécution de jardinières préfabriquées en béton moulé bouchardé compris toutes sujétions de fixation, larmier, tous parements bruts de démoulage. Modèles à demander à la SEDAM.

Les deux parements vus de ces jardinières seront bouchardés avec listel de 0,03 m. Les barbacanes d'écoulements dépasseront de 10 cm côté logements.

Potelets

Exécution en béton armé brut de démoulage fini lissé à peindre

Lisses

Lisses servant de garde-corps de balcons ou loggias en béton y compris chanfrein. Finition de qualité.

4 - TERRASSES INACCESSIBLES

Auront une protection en gravillon roulé de 0,04 cm d'épaisseur, les cheminements nécessaires à l'accès aux locaux techniques seront réalisés en dallot de béton préfabriqué teinté ocre dans la masse.

Les trainasses de VMC vers les locaux extractions seront habillées par des éléments de béton préfabriqué en forme de U posé à l'envers.

Les locaux d'extraction de VMC auront 2 pans coupés à 45° habillés en bardage aluminium anodisé, les grilles de soufflage ne seront pas visibles.

Les locaux de machineries d'ascenseurs comporteront des pans coupés à 45° habillés en bardage aluminium anodisé, rattrapant les joues des saillies de bow-window de façades.

#### 5 - TERRASSES ACCESSIBLES BALCONS - LOGGIAS

Recevront une protection d'étanchéité en tomettes hexagonales d'environ 0,06 cm de diamètre de chez VILLEROY et BOCH couleur ocre, il sera admis une variante en chape hydrofugée et colorée dans la masse en teinte ocre.

Pour tous ces éléments, les eaux de lavage ou de pluie seront collectées sur un réseau d'eaux pluviales ; aucune barbacane d'évacuation directe sur façades ne sera admise à l'exception des trop-pleins réglementaires.

Des éléments de caractère mobilier (verrière, jardins d'hiver...) pourront être installés sur ces terrasses.

#### 6 - PANS COUPES EN FACADES ET TOITURES INCLINEES

Les pans coupés seront revêtus en bardage d'aluminium anodisé, ces pans coupés comporteront des joues en béton d'au moins 20 cm de vue par rapport au bardage, tous les relevés seront faits par engravure dans le béton

#### 7 - OUVERTURES DANS LES FACADES

Les menuiseries seront en aluminium anodisé ou en bois à peindre en laque glycérophtalique brillante après travaux préparatoires, ou à vernir, elles seront du type ouvrant à la française avec appui en aluminium anodisé.

Les types courants de menuiseries seront au nombre de 3 :

- 1° - ouvrant à la française pour porte-fenêtres de terrasses ou balcons
- 2° - ouvrant à la française pour fenêtre avec 0,60 cm d'allège qui comporteront une barre d'appui en bois exotique à peindre section 0,06 X 0,20 environ
- 3° - ouvrant à la française avec allège à 1,00 m

Les ouvrants dans les pans coupés seront du type VELUX.

#### 8 - GARDE-CORPS

Les garde-corps seront réalisés en acier à peindre ou en aluminium anodisé.

.../

Ils seront composés d'un cadre de 0,60 cm de haut et de longueur variable (tube du cadre, section 0,08 X 0,02 environ-) remplis de barreaudage de 0,03 X 0,15 de section, ce cadre posé à environ 0,10 du sol sera surmonté d'une lisse en bois exotique formant barre d'appui à 1,01 m du sol fini et de 0,15 m de largeur.

Les fixations se feront par scellements en tableau, ou sur les potelets intermédiaires.

#### 9 - FERMETURES - OCCULTATIONS

Les stores seront du type Volets-Roulants

#### 10 - PLANTATIONS

Les jardinières seront obligatoirement plantées avant livraison.

#### 11 - ANTENNES T.V.

Une seule antenne par bâtiment ou par groupe de bâtiments appartenant à un même propriétaire.

### B - Commerces

#### 1 - Clauses générales concernant l'ensemble des locaux commerciaux à l'exception de ceux situés au niveau 28.00 NGF.

##### 1.1 - Structure

- Les commerces seront équipés d'un cadre métallique peint, fixé en retrait de la maçonnerie, sur lequel sera fixée la façade du commerce. En aucun cas ce cadre métallique ne devra être enlevé.
- Les parties de maçonneries apparentes en façade ne devront pas être recouvertes à l'exception de ce qui sera dit ci-après concernant les lettres et enseignes.
- La fermeture des parties verticales par des surfaces vitrées devra respecter la trame de la structure notamment pour la disposition des portes et des fenêtres.
- Les volumes délimités par une structure métallique couverte par un vitrage ne devront pas être modifiés.
- Les stores métalliques, rideaux de fer, grilles et volets roulants ne devront pas dépasser, en position ouverte ou fermée, le nu extérieur du cadre métallique.

## 1.2 - Matériaux

- Un tiers au moins de la surface de la façade commerciale d'un local commercial appartenant à un même propriétaire sera transparent et traité en présentoir. Tous les matériaux verriers seront clairs et transparents.
- Tous les matériaux non verriers composant la vitrine seront revêtus de peinture offrant un aspect laqué brillant.
- Les matériaux non peints (aluminium, acier, inox etc...) et les matériaux de synthèse (plastique, etc...) sont interdits.
- Tous les éléments composant la façade seront lisses ; ils pourront être plans ou combes. Les reliefs de "matière" ou de petits éléments sont prescrits.
- Les stores métalliques, rideaux de fer et volets roulants seront peints. Ils seront obligatoirement à maille et non pleins.

## 1.3.- Lettres et inscriptions

- A l'extérieur, les inscriptions concernant la raison commerciale ou le nom commercial pourront être :
  - soit incorporées à la façade des boutiques
  - soit inscrites sur la maçonnerie dans la limite indiquée aux plans de façades tels qu'ils ont été déposés au rang des minutes de Maîtres Chardonnet et Airault, par acte de leur ministère en date du 16 Mai 1977.
- La hauteur des lettres ne devra pas excéder 0,40 m.
- Les inscriptions seront réalisées :
  - soit avec des lettres découpées et peintes disposées parallèlement à la façade et à une distance de celle-ci comprise entre 5 et 15 cm
  - soit par des inscriptions peintes directement sur la maçonnerie sans fond de couleur intermédiaire.
- Les inscriptions pourront être éclairées de face ou par derrière, les lettres ne pouvant être éclairantes par elles-mêmes. Les tubes fluorescents, éclairages clignotants, intermittents, vibrants ou en chaîne sont interdits. Tous les ouvrages annexes (câbles, boîtes de raccordement etc...) devront être dissimulés.

#### 1.4 - Enseignes

Des enseignes caractérisant l'activité exercée dans chaque local commercial pourront être accrochées en tout point de la façade du local, perpendiculairement à celle-ci et à une distance de celle-ci comprise entre 5 et 15 cm et dans la limite indiquée aux plans de façades visés ci-dessus.

Le volume maximum de ces enseignes est défini comme suit :

- la somme de leurs trois dimensions (largeur + longueur + hauteur) sera inférieure à 1,80 m
- la plus grande de ces dimensions sera inférieure à 1,50 m.

Ces enseignes pourront être en bois, en métal, peintes, découpées ou non. Les matériaux de synthèse sont interdits.

Elles pourront être éclairées dans les conditions fixées au 1.3 ci-dessus.

A l'extérieur, les enseignes de marque banalisées sont interdites ; elles devront être disposées derrière la vitrine.

## 2 - Clauses particulières aux façades donnant sur les rues intérieures aux îlots 8 et 9 (403)

### 2.1 - Saillies

Les saillies ne devront pas excéder 0,20 m et devront être situées à plus de un mètre du sol.

### 2.2. - Parties mobiles

#### Ouvertures :

Le débattement des parties ouvrantes des portes, fenêtres, volets ne pourra déborder sur la limite extérieure du cadre métallique

#### Éventaires :

Il pourra être installé des étalages suspendus et leurs supports ou des éventaires amovibles sur une profondeur de

- 1,20 m si la largeur du passage public au droit en tout point de la vitrine n'est pas inférieure à 7 m.
- 0,40 m si la largeur du passage public au droit en tout point de la vitrine est comprise entre 2,80 m et 7 m.
- aucun éventaire n'est autorisé si la largeur du passage public est inférieure à 2,80 m

Ces dispositifs devront être enlevés lors de la fermeture quotidienne des magasins.

Auvents :

Seuls les stores bannes en toile amovibles sont autorisés. En vue frontale, les stores et leurs dispositifs de repli ne devront pas dépasser l'encadrement de maçonnerie. Ils ne devront pas, en position ouverte, descendre au dessous du niveau de 2 m au dessus du niveau de la rue.

Ils devront être repliés quotidiennement à la fermeture des magasins.

2.3 - Locaux livrés partiellement dallés comme les rues intérieures

- un dispositif amovible de fermeture pourra être installé au nu et en retrait du cadre métallique
- si une vitrine est installée, celle-ci sera constituée de chassis vitrés sur toute leur hauteur, ouvrants, amovibles ou fixes
- les vitrines seront entièrement transparentes.

3 - Clauses particulières aux magasins donnant sur les rues extérieures extérieures des îlots 8 et 9 (403)

L'aménagement des façades commerciales est soumis aux règles d'urbanisme applicables à la Ville de Paris avec certaines restrictions propres à la rénovation des îlots 8 et 9 (403)

3.1 - Dans la partie basse des gabarits (0 à 2,50 m du trottoir)

Tous les ouvrages fixes, devantures de boutiques, grilles, caisses etc... ne pourront dépasser une saillie de 0,20 m.

Tous les ouvrages mobiles ne pourront dépasser dans leur position d'utilisation une saillie de 0,40 m, exception faite pour les parties ouvrantes des portes et fenêtres, volets, persiennes qui ne pourront dépasser le nu extérieur de la construction qui les porte.

3.2 - Dans la partie moyenne des gabarits (2,50 à 7,00 m de trottoir)

Tous les ouvrages fixes ordinaires pourront être aménagés dans les mêmes conditions qu'en partie basse. Les corniches, auvents et marquises sont interdits.

Les ouvrages mobiles autorisés (bannes, stores, drapeaux et tous accessoires) ne pourront dépasser une saillie décuple de celle autorisée pour les ouvrages fixes ordinaires.

Par exception les bannes abritant des concessions pourront se développer jusqu'à la saillie régulièrement autorisée pour la concession.