

ILOTS 8 ET 9 (403) ZAC DES HALLES

SECTEUR EST

CAHIER DES REGLES D'USAGE ET D'HABITATION

ET DES REGLES DE CONSTRUCTION

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Chapitre Premier

Le statut administratif de la ZAC de Rénovation urbaine du Secteur des Halles et des Ilots 8 et 9 (403)	1
Article 1 - Le statut administratif de la zone d'aménagement concerté de rénovation urbaine du secteur des Halles	1
Article 2 - Le statut administratif des Ilots 8 et 9 (403)	2

Chapitre Deuxième

Les opérations de la SEDAM. Actions et limites des actions de la SEDAM	
Article 3 - L'étude technique de l'aménagement de l'Ilot	3
Article 4 - Le fractionnement de la réalisation	4
Article 5 - L'étude de la structure foncière et juridique de l'aménagement de la deuxième tranche et éventuellement de la troisième tranche	5
Article 6 - La structure foncière de l'ensemble immobilier	8
Article 7 - La structure juridique de groupement des propriétaires	9
Article 8 - Les limites de l'action de la SEDAM	9

Chapitre Troisième

Dispositions générales afférentes au présent cahier	10
Article 9 - Désignation des immeubles soumis au présent cahier	10
Article 10 - Origine de propriété	10
Article 11 - Servitudes	11
Article 12 - Extension éventuelle de l'assiette foncière du présent cahier	11
Article 13 - Distraction de certains immeubles de l'assiette foncière	12

Article 14 - Autonomie et portée du présent cahier	12
Article 15 - Effet du présent cahier	13
<u>Chapitre Quatrième</u>	14
Dispositions générales afférentes au programme de construction et à la subdivision du lot 5102 établie en vue de la réalisation de ce programme	14
Article 16 - Les permis de construire	14
Article 17 - La composition du programme couvert par les permis de construire	14
Article 18 - Subdivision du lot 5102	16
<u>Chapitre Cinquième</u>	
Usage de l'ensemble immobilier	26
Article 19 - Usage des constructions et maintien de cet usage	26
<u>Chapitre Sixième</u>	
Dispositions afférentes à la réalisation des constructions. Règles de construction	27
Article 20 - Obligation de construire	27
Article 21 - Maîtrise d'ouvrage - Hommes de l'art et entreprises	28
Article 22 - Obligation de supporter des constructions	29
Article 23 - Succession, simultanéité et coordination des ouvrages	30
Article 24 - Unité de la composition et harmonie de l'ensemble	31
Article 25 - Assurance Maître d'Ouvrage	32

Chapitre Septième

Servitudes grevant certains lots de la subdivision	33
Article 26 - Servitude de supporter les constructions supérieures	33
Article 27 - Servitudes diverses	34

Chapitre Huitième

Biens et équipements collectifs. Services communs	43
Article 28 - Généralités	43
Article 29 - Énumération des biens communs	43
Article 30 - Financement de l'achat de la création des biens communs	46
Article 31 - Propriété des biens et équipements communs	46
Article 32 - Jouissance des biens et équipements communs	47
Article 33 - Énumération des services communs	47
Article 34 - Dispositions en cas d'extension de l'assiette du présent cahier	48

Chapitre Neuvième

Dispositions afférentes aux charges	49
Article 35 - Énumération des charges. Prises en charge	49
Article 36 - Principes de répartition des charges	49
Article 37 - Répartition des charges afférentes aux biens et éléments d'équipements communs	50
Article 38 - Répartition des charges de personnel et des frais de fonctionnement de l'Association Syndicale libre	59
Article 39 - Dispositions afférentes à l'extension éventuelle de l'assiette du présent cahier	60

Chapitre Dixième

Disposition afférentes aux sujétions diverses	61
Article 40 - Réseaux et canalisations	61

Chapitre Onzième

Dispositions afférentes à la force obligatoire du présent et à ses modifications	62
Article 41 - Caractère des règles posées par le présent cahier	62
Article 42 - Modification du présent	62

Chapitre Douzième

Dispositions concernant l'association syndicale libre	63
Article 43 - Obligation d'adhérer à l'association Syndicale	63
Article 44 - Objet de l'association syndicale	63
Article 45 - Statuts de l'association	64

Chapitre Treizième

Dispositions en matière de reconstruction.	65
Article 46	65

ILOTS 8 et 9 (403) ZAC DES HALLES
 SECTEUR EST

Cahier des règles d'usage et d'habitation
 et des règles de construction
 Etat descriptif de division

CHAPITRE PREMIER

Le statut administratif de la ZAC de rénovation urbaine du Secteur des Halles et des Ilots 8 et 9 (403)

Article 1er - Le statut administratif de la zone d'aménagement concerté de rénovation urbaine du secteur des Halles

1.1. - Par arrêté de Monsieur le Ministre de l'Equipement et du Logement en date du 23 Mars 1971, a été créée une zone d'aménagement concerté (ZAC) de Rénovation Urbaine du Secteur des Halles dont le périmètre a été défini par un plan annexé au dit arrêté.

Les immeubles qui seront soumis au présent cahier sont compris dans ce périmètre.

1.2. - L'aménagement de cette ZAC a été confié à la Société d'Economie mixte d'aménagement des Halles en abrégé SEMAH, par une convention en date du 31 Décembre 1971, conclue entre la Ville de Paris et la SEMAH.

1.3. -- Le plan d'aménagement de la ZAC (PAZ) et son règlement (RAZ) ont été approuvés par Monsieur le Préfet de Paris par arrêté en date du 31 Décembre 1971.

- 1.4. - Conformément à sa vocation et aux pouvoirs qui lui ont été conférés par divers arrêtés, complémentaires, la SEMAH acquiert à l'amiable ou par voie d'expropriation les immeubles, bâtis ou non, compris dans le périmètre de la ZAC aux fins d'en opérer la rénovation.
- 1.5. - Les ampliations des actes administratifs portant création de la ZAC et approbation de son plan d'aménagement et du règlement correspondant ont fait l'objet d'un dépôt au rang des minutes de Maître BONNEL Notaire à Paris, par acte de son ministère en date du 26 Juin 1972.

Article 2 - Le statut administratif des Ilots 8 et 9 (403)

- 2.1. - La SEMAH, en sa qualité d'aménageur de la ZAC, a conclu le 4 Février 1972 une convention avec la Compagnie Générale de Développement Immobilier - COGEDIM - ayant pour "objet de déterminer les conditions de cession des terrains et droits de construire y afférents, des Ilots 8 et 9 (403) de la zone d'aménagement concerté de rénovation urbaine du secteur des Halles" pour la réalisation d'un programme immobilier adopté par le Conseil de Paris en une délibération du 29 Octobre 1970.
- 2.2. - En application de la convention susvisée la SEMAH a cédé à la Société d'Etudes et d'Aménagement des Ilots Saint Martin (SEDAM) se substituant à COGEDIM dans les droits et obligations résultant de cette convention l'ensemble des terrains et droits de construire y afférents relatifs à la deuxième tranche de réalisation du programme à l'exception d'un volume que la SEMAH cédera ultérieurement à la Ville de Paris, tel que ce terrain a été défini dans un état descriptif de division dressé par la SEMAH et déposé au rang des minutes de Maître BONNEL par acte de son Ministère en date du 15 décembre 1976.
- 2.3. - Cette cession a été consentie à la SEDAM par acte authentique passé pardevant Maîtres CHARDONNET et AIRAULT le 28 décembre 1976 contenant réitération d'une vente sous seings privés du 28 février 1976.

CHAPITRE DEUXIEME

Les opérations de la SEDAM

Actions et limites des actions de la SEDAM

Article 3 - L'étude technique de l'aménagement de l'Ilôt.

- 3.1. - Au bénéfice et en exécution de la convention susvisée du 4 Février 1972, la Société d'Etudes et d'Aménagement des Ilots Saint Martin (SEDAM) a étudié l'aménagement des Ilots 8 et 9 (403) du secteur Est de la ZAC des Halles et poursuivra cette étude aussi longtemps qu'elle le jugera nécessaire.
- 3.2. - Au titre de ces études, la SEDAM a fait dresser par Monsieur Jean-Claude BERNARD, Architecte, Premier Grand Prix de Rome Architecte en chef des bâtiments civils et Palais Nationaux, demeurant à PARIS 11ème, 3, Bd Richard Lenoir et Monsieur Jacques André BERTRAND, Architecte diplômé de l'Ecole Polytechnique de Zurich, demeurant à Paris 13ème, 125 rue Jeanne d'Arc, l'avant-projet d'aménagement de l'ensemble immobilier susceptible d'être construit sur les terrains des Ilots 8 et 9, toutes tranches comprises.

Cet avant-projet d'aménagement a fait l'objet d'un avis de principe de Monsieur le Directeur de l'Urbanisme et du Logement de la Préfecture de Paris en date du 10 Juillet 1972.

La mise en oeuvre de cet avant-projet d'aménagement, notamment par délivrance préalable de permis de construire, est fractionnée dans le temps, ainsi qu'on va le préciser sous l'article 4.

Article 4 - Le fractionnement de la réalisation

- 4.1. - Les tâches et missions confiées à la SEDAM par la convention sus-visée en l'article 2.1. ne peuvent être exécutées -sans préjudice des études préalables d'aménagement- qu'au fur et à mesure de l'acquisition et de la libération par la SEMAH des terrains constituant les ilots 8 et 9 (403) et de leur retrocession à la SEDAM.

A cet égard, le fractionnement des opérations de la SEDAM a été, dans le passé, et sera dans l'avenir, le suivant.

- 4.2. - Une première tranche opérationnelle a déjà été réalisée avant l'établissement du présent cahier. Elle concerne l'immeuble actuellement bâti, sis 7 et 9 rue du Grenier St Lazare.

Du fait de cette réalisation, le dit immeuble est et sera hors du champ d'application du présent cahier.

- 4.3. - Une deuxième tranche opérationnelle comprend les immeubles sis rue du Grenier St Lazare, St Martin et Beaubourg tels que définis à l'état descriptif de division visé à l'article 2.2. du présent

Le présent cahier est établi pour les immeubles de cette deuxième tranche, sans préjudice de ce qui sera dit ci-après aux articles 9 et 27 relativement à divers immeubles compris dans cette tranche et appartenant à la Ville de Paris.

- 4.4. - Une troisième tranche opérationnelle éventuelle, sauf subdivision de la dite tranche, comprendra, après acquisition par la SEMAH et retrocession à la SEDAM, des terrains sis rue St Martin, rue Beaubourg et rue Rambuteau, terrains constituant, après distinction des terrains de deuxième tranche, le surplus des Ilots 8 et 9 (403).

Le présent cahier est également établi pour les immeubles de cette troisième tranche auquel il sera applicable, le moment venu et après accomplissement des formalités dont il sera fait état sous l'article I2.

Article 5 - L'étude de la structure foncière et juridique de l'aménagement de la deuxième tranche et éventuellement de la troisième tranche.

- 5.1. - Il est rappelé que les biens et droits immobiliers devant constituer la base foncière des opérations de la SEDAM sont acquis par celle-ci auprès de la SEMAH.
- 5.2. - Or, la dite SEMAH, propriétaire d'un ensemble immobilier, composé de terrains bâtis et non bâtis, d'une superficie totale de 1 ha 60 a 36 ca, figurant au cadastre de Paris-Section 0304 aux numéros 85-99 et 100, faisant partie des ilots 8 et 9 (403) visés dans le Chapitre Premier ci-dessus, a procédé aux termes d'un acte reçu par Me BONNEL, Notaire à PARIS en date du 15 décembre 1976, à la division du dit ensemble immobilier.

Cette division a été faite en quatre lots numérotés 5100, 5101, 5102 et 5103 ainsi qu'il est rapporté ci-après.

DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

" L'ensemble immobilier plus amplement désigné ci-dessus
" figurant au cadastre :
" - section 0304 AU N° 85 pour..... 1 a 03 ca
" - section 0304 AU N° 99 pour..... 4 a 47 ca
" - section 0304 AU N° 100 pour..... 1 ha 54 a 86 ca
" soit au total UN HECTARE SOIXANTE ARES
" TRENTE SIX CENTIARES..... 1 ha 60 a 36 ca
" est divisé en QUATRE LOTS de la façon
" suivante :

DIVISION

VILLE DE PARIS (3e arrondissement)

LOT CINQ MILLE CENT (5.100)

" Ce lot est constitué d'une parcelle de terrain d'une
" superficie de SOIXANTE CINQ METRES CARRES, ci...65 m2
" d'après plan.
"

" Ce lot se trouve identifié sur un plan établi par
" Monsieur ROY géomètre-expert à Paris qui est demeuré
" ci-annexé après mention.

" LOT CINQ MILLE CENT UN (5.101)

" Ce lot est constitué :

" 1 - par un volume dont l'emplacement se situe sur
" une surface de base de MILLE NEUF CENT CINQUANTE
" NEUF METRES CARRES, ci1.959 m2 environ

" Cet emplacement figure sous teinte bleue sur un plan
" dressé par Me Pierre FOUQUART géomètre-expert à PARIS
" dont un exemplaire est demeuré ci-annexé après mention.

" Le volume ci-dessus se trouve compris entre les cotes
" moyennes de 34,90 du niveau Général de la France et
" 40,15 du niveau général de la France et figure sur
" une serie de huit plans coupes établis par Monsieur
" Jean Claude BERNARD architecte 3 boulevard Richard
" Lenoir à Paris qui sont demeurés ci-annexés après mention
" sur lesquels le volume considéré figure sous zone
" hachurée, l'emplacement de ces coupes étant indiqué
" sur le plan établi par Monsieur FOUQUART géomètre-expert
" sus-énoncé.

" Les limites du volume ainsi désigné sont :

" a) dans les plans horizontaux : du revêtement du sol
" inclus jusqu'au revêtement du plafond inclus.

" b) dans les plans verticaux : jusqu'au parement extérieur
" des murs sous réserve que lorsqu'il existe des constructions
" attenantes les murs séparatifs seront mitoyens.

" Observation étant ici faite qu'il existe à l'intérieur
" de ce volume une pénétration étrangère au lot 5.101
" pour le passage d'un escalier qui est une partie du
" lot 5.102 défini ci-après.

" Cette pénétration étrangère est délimitée par les
" lettres A B C D A sur le plan établi par Monsieur FOUQUART
" géomètre-expert, sus-énoncé.

" 2 - et le droit de réaliser à l'intérieur de ce
" volume toutes constructions

" LOT CINQ MILLE CENT DEUX (5.102)

" Ce lot est constitué :

" 1 - par le sol en tréfonds d'une superficie de NEUF
" MILLE DEUX CENT QUATRE VINGT HUIT METRES CARRES, ci.9.288 m²
" tel qu'il figure en un plan établi par Monsieur ROY géo-
" mètre expert à Paris, sus-énoncé et ci-annexé,

" 2 - par tous les volumes sans limitation de hauteur
" existant au dessus dudit sol en tréfonds, A L'EXCEPTION
" toutefois du volume composant le lot 5.101 désigné
" ci-dessus.

" 3 - le droit d'édifier sur ledit sol en tréfonds et
" dans lesdits volumes toutes constructions.

" 4 - et le droit de procéder ultérieurement à toutes
" subdivisions dudit sol en tréfonds ou desdits volumes
" restants, en autant de lots nouveaux qu'il appartiendra.

" L'emplacement de ce lot figure sous teinte rose sur le
" plan établi par Monsieur FOUQUART, sus-énoncé et ci-
" annexé.

" LOT CINQ MILLE CENT TROIS (5.103)

" Ce lot est constitué par un ensemble immobilier d'une
" superficie de SIX MILLE SEPT CENT SIX METRES CARRES,
" ci.....6.706 m²
" tel qu'il figure sur un plan établi par Monsieur
" ROY géomètre-expert à Paris, sus-énoncé et ci-annexé."

Il résulte de cette opération de division que les immeubles
constituant les lots 5.101 et 5.102 sont des immeubles
de propriété dite "en volumes".

- 5.3. - En vue de s'approprier la base foncière de la deuxième
tranche de l'aménagement, ci-dessus visée en les articles
2.2. et 4.3., la SEDAM a acquis, ainsi qu'il sera précisé
en l'article 10, le dit lot numéro 5.102 faisant l'objet
d'une propriété dite "en volumes".
- 5.4. - L'ensemble immobilier à aménager par la SEDAM, dans ce
volume, de même que, éventuellement au titre de la troisième
tranche, est et sera à tous égards complexe :
- par l'étalement dans le temps de sa réalisation.
 - par la coexistence dans l'ensemble immobilier, selon les
prévisions du plan d'aménagement de la zone d'aménagement
concerté (PAZ), d'une part, de constructions en sous-sol
comportant des parkings, des commerces et des équipements
divers et non susceptibles de division verticale et,
d'autre part, au-dessus de ces constructions, de bâtiments
en élévation à usage divers.

- par la coexistence d'un volume constitué par le lot numéro 5.101 devant appartenir à la Ville de Paris, personne morale de droit public.
- enfin, par l'existence de voies de circulation de propriété privée mais supportant une servitude de passage public conformément aux dispositions du PAZ.

5.5. - En considération des circonstances ci-dessus succinctement énoncées et notamment des dispositions prises par la SEMAH en matière de division de ses immeubles, la SEDAM entend placer l'ensemble immobilier sous un régime autre que celui de la co-propriété, défini par la loi 65-557 du 10 juillet 1965, et dont les caractéristiques vont être ci-dessous exposées.

Article 6 - La structure foncière de l'ensemble immobilier.

6.1. - L'ensemble immobilier est et sera composé d'immeubles distincts, chacun d'eux consistant en un volume défini dans ses trois dimensions et dont la propriété comporte le droit de réaliser à l'intérieur de ce volume toute construction, sans préjudice des restrictions de tous ordres imposées par le règlement de la Zone d'Aménagement concerté ou par les actes de vente, et également le droit de demeurer, à perpétuité propriétaire des dites constructions.

Des volumes peuvent être superposés à d'autres volumes inférieurs.

6.2. - L'un de ces immeubles comporte soit en outre soit exclusivement, le tréfonds et l'espace aérien au-dessus de tous les volumes constituant les immeubles visés en 6.1. ci-dessus.

6.3. - En application de la législation foncière, l'expression de la subdivision du lot numéro 5.102, sus-visé, et décrit est un état descriptif de subdivision. Cet état descriptif de subdivision est établi par la SEDAM, aux termes d'un acte authentique qui est publié au Bureau des Hypothèques.

Cet état descriptif de subdivision affecte un numéro à chacun des volumes créés par voie de subdivision, ainsi qu'au nouveau lot répondant aux caractéristiques énoncées en 6.2.

6.4. - Lors de la création des volumes par voie de subdivision, ainsi qu'il a été dit au 6.3., le tréfonds et l'espace aérien ne sont jamais attachés à titre indivis aux dits volumes de subdivision et ils demeurent attachés à titre divis à un lot, ainsi qu'il a été dit en 6.2.

- 6.5. - Enfin, chaque propriétaire d'un lot de volume, au sens défini en 6.1. choisit librement la modalité juridique et le support de la propriété de ce lot de volume, notamment : pleine propriété directe, copropriété, société d'attribution ou société coopérative.

Article 7 - La structure juridique du groupement des propriétaires

- 7.1. - Les propriétaires des volumes ci-dessus visés et des constructions qui y seront réalisées et la SEDAM aussi longtemps qu'elle sera propriétaire du lot comportant le tréfonds et l'espace aérien, sont groupés au sein d'une association syndicale libre régie par la loi du 21 juin 1865.
- 7.2. - Par propriétaire au sens du 7.1. ci-dessus, on entend les propriétaires directs, les copropriétaires membres des syndicats de copropriété, les sociétés d'attribution et les coopératives.
- 7.3. - Les statuts de cette association constituent une annexe du présent cahier

Article 8 - Les limites de l'action de la SEDAM

- 8.1. - Ceci étant les limites de l'action de la SEDAM sont ainsi généralement fixées.
- 8.2. - La SEDAM ne construit pas les divers bâtiments compris dans les volumes dont il a été fait état ci-avant. Elle vend les dits volumes nus avec faculté et à charge pour l'acquéreur d'y construire ce qui sera prévu par le présent.
- 8.3. - En revanche la SEDAM effectue les fouilles, les travaux de soutènement et de reprise en sous-oeuvre, les semelles de fondations et construit elle-même les ouvrages constituant des équipements collectifs nécessaires à la bonne utilisation des constructions à exécuter dans les volumes et également les ouvrages imposés par les autorités compétentes notamment en matière de circulation dans l'Ilôt. La SEDAM réalise également la dalle de reprise, ouvrage situé entre les volumes inférieurs et les volumes supérieurs et constituant la dalle d'assiette desdits volumes supérieurs.
- 8.4. - Enfin la SEDAM transfère, le moment venu, à l'association syndicale visée en l'article 7.1. la propriété du tréfonds, de l'espace visé au 6.2. ainsi que les ouvrages constituant des équipements collectifs visés ci-dessus.
- 8.5. - Le tout ainsi qu'il sera précisé dans les dispositions du présent cahier.

CHAPITRE TROISIEME

Dispositions générales afférentes au présent cahier

Article 9 - Désignation des immeubles soumis au présent cahier

- 9.1. - Les immeubles soumis au présent cahier sont constitués par le lot numéro 5.102 dont l'origine et la description ont été relatées et faites sous l'article 5.2. ci-avant.

Et, le moment venu, tous immeubles nouveaux en provenant, par l'effet des opérations de subdivision prévues sous l'article 6 ci-avant.

- 9.2. - Il est précisé que le lot numéro 5.101 également visé sous l'article 5.2. n'est pas assujéti au présent cahier, nonobstant qu'il soit physiquement incorporé dans l'ensemble immobilier, en raison de ce que sa propriété est destinée à la Ville de Paris pour un service public.

Des dispositions particulières sont néanmoins prises dans le présent cahier pour assurer à la Ville de Paris la bonne jouissance des constructions à édifier dans le volume correspondant au lot numéro 5.101.

Article 10 - Origine de propriété

La SEDAM est propriétaire du lot numéro 5.102, ci-dessus décrit sous l'article 5.2. pour l'avoir acquis de la SEMAH, aux termes d'un acte reçu par Maîtres CHARDONNET et AIRAULT, Notaires associés à Paris, en date du 28 décembre 1976.

L'origine de propriété antérieure est relatée dans le dit acte, auquel il est fait ci référence.

Article 11 - Servitudes

Sans préjudice des sujétions et servitudes résultant des permis de construire qui seront ci-après relatées au chapitre Quatrième, l'immeuble est frappé de diverses servitudes imposées

- tant par le règlement de la ZAC
- que par le cahier des charges imposé par la SEMAH lors de la vente consentie à la SEDAM ainsi qu'il est dit à l'article 2.3. ci-dessus.

Il est notamment imposé au profit du public une servitude perpétuelle de passage sur l'axe principal Nord-Sud desservant le quadrilatère délimité par les rues du Grenier St Lazare, Beaubourg, Rambuteau et St Martin, et sur l'axe Est-Ouest constitué d'une part d'une rue assurant la liaison entre la rue St Martin et l'axe Nord-Sud et d'autre part d'un escalier et d'un passage à l'air libre assurant la liaison entre la rue Beaubourg et l'axe Nord-Sud.

Il sera d'autre part institué ci-après un ensemble de servitudes, dans l'intérêt de certains immeubles de l'ensemble immobilier ou de tous ces immeubles.

Article 12 - Extension éventuelle de l'assiette foncière du présent cahier

12.1. - La SEDAM a et aura aussi longtemps que l'aménagement, tel que défini à l'article 8 ci-dessus, n'aura pas été terminé, la faculté, si elle le juge opportun et notamment au cas où elle se porterait acquéreur des terrains ou volumes constituant la troisième tranche, définie en l'article 4.4., en vue d'y réaliser des équipements et d'en vendre les volumes, d'incorporer ces terrains ou volumes ainsi acquis à l'assiette foncière du présent cahier

12.2. - Cette incorporation s'opèrera par voie de déclaration reçue par acte authentique, sur la comparution du représentant légal de la SEDAM et sans le concours d'aucun des propriétaires ou syndicats de copropriété ou de l'association syndicale libre dont il sera parlé ci-après.

Cette incorporation ainsi réalisée sera opposable à tous propriétaires et à la dite association syndicale à partir du moment où la déclaration ci-dessus aura été publiée au Bureau des Hypothèques et où la SEDAM en aura fait part à l'association syndicale libre.

Article I3 - Distraction de certains immeubles de l'assiette foncière

Seront distraits de l'assiette foncière du présent cahier.

- I3.1. - Par suite de leur éventuel classement dans la voirie communale les voies qui seront créées pour le service de l'ilot
- I3.2. - Par suite de leur cession éventuelle aux collectivités publiques ou concessionnaires de services publics, les volumes constituant l'assiette des équipements visés, soit dans le cahier des charges de la vente par la SEMAH, soit dans les permis de construire et d'une façon générale des volumes dont la cession aux dites collectivités ou organismes est ou sera imposée par l'autorité compétente ou conviendra à la SEDAM et aux dites collectivités ou organismes.

Cette distraction aura lieu, d'office et sans formalité ni autorisation des propriétaires, syndicats de copropriété ou association syndicale, par le seul fait du classement ou de la cession aux dites collectivités ou organismes intéressés.

La SEDAM en informera l'association syndicale libre.

Article I4 - Autonomie et portée du présent cahier

- 14.1. - Le présent cahier se distingue des actes administratifs visés en l'article 1 et de la convention visée en l'article 2.1.
- par son statut,
 - par sa durée
 - par son assiette foncière
- 14.2. - S'agissant de son statut, il est précisé ce qui suit :

Le présent cahier est un acte de droit privé, destiné à fixer, pour le présent et l'avenir, les règles des relations de la SEDAM, personne morale de droit privé, et des futurs propriétaires ou occupants de la zone, de même que les relations desdits propriétaires entre eux.

Il est indiqué au demeurant que les règles de droit privé instituées par le présent cahier ne sont pas contraires aux règles imposées à la SEDAM par la convention précitée à l'article 2.1. et n'y dérogent pas.

Au surplus, il sera ci-après fait état de celles des règles de droit administratif susceptibles de s'imposer directement aux propriétaires ci-dessus visés.

14.3. - S'agissant de sa durée, le présent cahier à une durée illimitée.

14.4. - S'agissant de son assiette foncière, il est précisé ce qui suit :

Le périmètre des immeubles soumis au présent cahier des charges, ainsi qu'il est dit en l'article 9, ne se confond pas avec le périmètre objet de la convention visée en 2.1.

Article 15 - Effet du présent cahier

15.1. - Le présent cahier est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie des immeubles de la zone territoriale soumise audit cahier et par ceux-ci à la SEDAM.

15.2. - A cette fin, il sera déposé aux minutes de Maîtres CHAR-
DONNET et AIRAULT, Notaires associés à Paris, et devra être rappelé, par référence audit acte de dépôt, qu'il s'agisse d'une première vente ou de reventes ou de locations successives. L'omission de cette formalité engage la responsabilité du vendeur ou du bailleur.

CHAPITRE QUATRIEME

Dispositions générales afférentes au programme de construction et à la subdivision du lot 5102 établie en vue de la réalisation de ce programme.

Article 16 - Les permis de construire

- 16.1. - Les permis de construire afférents à chacun des volumes composant l'ensemble immobilier correspondant à la deuxième tranche opérationnelle définie en l'article 4.3. ont été délivrés par Monsieur le Préfet de Paris par arrêtés en date des 3 Avril, 9 Avril et 21 Octobre 1975, et 5 février 1976.
- 16.2. - Copie de ces arrêtés a été déposée au rang des minutes de Maîtres CHARDONNET et AIRAULT, Notaires à Paris par acte de son ministère en date du 16 Mai 1977.

Article 17 - La composition du programme couvert par les permis de construire

17.1. - Le programme comprend

- 1°) Un niveau de sous-sol établi à la cote 22,10 NGF comprenant exclusivement des parkings et locaux techniques
- 2°) Un niveau de sous-sol établi à la cote 24,80 NGF comprenant exclusivement des parkings et locaux techniques
- 3°) Un niveau de sous-sol établi à la cote 28 NGF comprenant pour l'essentiel des parkings, des locaux de commerces et des locaux techniques
- 4°) Un niveau établi à la cote 30.70 et 32.40 NGF comprenant pour l'essentiel des locaux de commerce, une galerie commerciale, une voie de circulation à l'air libre, des halls d'entrée d'immeubles d'habitation et divers locaux techniques
- 5°) Un niveau établi à la cote 34.50 et 35.90 NGF comprenant pour l'essentiel des locaux de commerce, des voies de circulation à l'air libre, des halls d'entrée d'immeubles d'habitation et divers locaux techniques. A ce niveau la Ville de Paris réalisera un dispensaire et une crèche dans le volume constituant le lot n° 5.101 visé à l'article 9.2.
- 6°) En élévation au-dessus de la dalle basse du niveau 39.40 et 40.40 NGF, 5 bâtiments de 6 à 8 niveaux à usage d'habitation.

17.2. - Le tout tel que cela est figuré sur les plans réduits suivants déposés aux minutes de Maîtres CHARDONNET et AIRAULT par acte de leur ministère en date du

- 1 - Plan de masse dressé par Monsieur J.C. BERNARD, architecte
- 2 - Plans des niveaux d'infrastructure dressés par Monsieur J.C. BERNARD, architecte
 - niveau 22.10 NGF
 - niveau 24.80 NGF
 - niveau 28.00 NGF
 - niveau 30.65-32.40 NGF
 - niveau 34.50-35.85 NGF
- 3 - Plans des niveaux de superstructure (habitation) dressés par P. FOUQUART, Géomètre expert d'après les plans de Monsieur J.C. BERNARD et J.A. BERTRAND, architectes
 - niveau intermédiaire
 - niveau 1
 - niveau 2
 - niveau 3
 - niveau 4
 - niveau 5
 - niveau 6
 - niveau 7
 - niveau 8
 - niveau terrasses

17.3. - La SEDAM se réserve d'apporter aux dits plans, en ce qu'ils concernent les ouvrages et équipements collectifs que réalise la SEDAM, ainsi qu'il est dit à l'article 8.3, ci-dessus, toutes modifications qui seraient rendues nécessaires par des nécessités techniques ou architecturales, dont elle sera seul juge, à charge, si telles modifications requièrent l'approbation de l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire, d'avoir obtenu un arrêté modificatif.

La même faculté est réservée aux ayants-droit de la SEDAM qui ont la charge de construire les divers bâtiments ainsi qu'il est dit à l'article 8.2 ci-dessus en ce qui concerne les modifications des plans concernant les dits bâtiments. Toutefois ces ayants-droit doivent obtenir en sus l'autorisation préalable et écrite de la SEDAM.

Enfin toute modification qui exigerait l'autorisation de l'autorité compétente, est notifiée pour information, avec documents à l'appui, à l'association syndicale libre, laquelle n'a pas compétence pour autoriser à priori la modification ou pour s'y opposer.

Article 18 - Subdivision du lot 5102

18.1. - Suivant ce qui a été prévu en l'article 6 ci-dessus et compte tenu du programme autorisé de construction défini à l'article 17, la SEDAM procède ainsi qu'il suit à la subdivision de son immeuble constitué par le lot 5102 décrit en 5.2. ci-dessus.

18.2. - Le lot 5102 est supprimé et est remplacé par les lots 5104 à 5110 dont la description détaillée est faite ci-dessous.

18.3. - Lot numéro 5104

L'immeuble considéré est constitué par le volume total résultant de la somme des volumes partiels, dont chacun est défini comme suit :

1°) Base de 77 m² environ localisée sous la teinte orange par un plan dressé par Monsieur Pierre FOUQUART Géomètre Expert 10 rue Nollet à PARIS d'après les plans fournis par Monsieur Jean Claude BERNARD Architecte 3 Bld Richard Lenoir à PARIS et annexé au présent état descriptif, entre la cote 34,30 NGF et les cotes 36,90 et 37,55 NGF.

2°) Base de 162 m² environ, localisé sous la teinte orange par un plan dressé par le sus-désigné et annexé, entre les cotes 36,90 et 37,55 NGF et la cote 40,40 NGF.

3°) Base de 586 m² environ, localisée sous la teinte orange par un plan dressé par le sus-désigné et annexé, entre la cote 40,40 NGF et la cote 43,07 NGF.

4°) Base de 586 m² environ, localisée sous la teinte orange par un plan dressé par le sus désigné et annexé, entre la cote 43,07 NGF et la cote 45,74 NGF.

5°) Base de 595 m² environ, localisée sous la teinte orange par un plan dressé par le sus-désigné et annexé, entre la cote 45,74 NGF et la cote 48,41 NGF.

6°) Base de 600 m² environ, localisée sous la teinte orange par un plan dressé par le sus-désigné et annexé entre la cote 48,41 NGF et la cote 51,08 NGF.

7°) Base de 600 m² environ, localisée sous la teinte orange par un plan dressé par le sus désigné et annexé entre la cote 51,08 NGF et la cote 53,75 NGF.

8°) Base de 589 m² environ, localisée sous la teinte orange par un plan dressé par le sus-désigné et annexé, entre la cote 53,75 NGF et la cote 56,42 NGF.

9°) Base de 585 m² environ, localisée sous la teinte orange, par un plan dressé par le sus désigné et annexé entre la cote 56,42 NGF et la cote 59,09 NGF.

10°) Base de 562 m² environ, localisée sous la teinte orange par un plan dressé par le sus désigné et annexé, entre la cote 59,09 et la cote 61,76 NGF.

A ces volumes partiels s'ajoutent ceux des terrasses, balcons et loggias qui pourront éventuellement être établis en saillie.

Pour compléter les indications ci-dessus nommées, sont annexés au présent état descriptif des plans de coupe dressés par Monsieur Jean Claude BERNARD Architecte entre des points marqués par les lettres Bis, bs, as 8e, 9e, 5E1, 5E2, 5E, CS, 7E1.

Il est enfin précisé que les limites des volumes partiels et global ci-dessus décrits sont en tout état de cause et après réalisation des constructions dont il sera parlé ci-dessous :

a) dans les plans horizontaux : du revêtement du sol du niveau le plus bas du volume inclus jusqu'au revêtement supérieur des toitures.

b) dans les plans verticaux : jusqu'au parement extérieur des murs sous réserve que lorsqu'il existe des constructions attenantes les murs séparatifs seront mitoyens.

La propriété du volume global ci-dessus emporte le droit de réaliser à l'intérieur dudit volume toutes constructions et comporte la propriété desdites constructions, après leur réalisation.

18.4.-- Lot numéro 5105

L'immeuble considéré est constitué par le volume total résultant de la somme des volumes partiels, dont chacun est défini comme suit :

1°) Base de 70 m² environ, localisée sous la teinte violette par un plan dressé par Monsieur Pierre FOUQUART Géomètre Expert 10 rue Nollet à PARIS d'après les plans fournis par Monsieur Jacques André Bertrand Architecte 125 rue Jeanne d'Arc à PARIS et annexé au présent état descriptif entre la cote 35.90 NGF et la COTE 40.40 N.G.F.

2°) Base de 1004 m² environ, localisée sous la teinte violette par un plan dressé par le sus-désigné et annexé, entre la cote 40,40 NGF et la cote 43.08 NGF.

3°) Base de 1025 m² environ, localisée sous la teinte violette par un plan dressé par le sus désigné et annexé entre la cote 43.08 NGF et la cote 45.76 NGF.

4°) Base de 1025 m² environ, localisée sous la teinte violette par un plan dressé par le sus désigné et annexé, entre la cote 45,75 NGF et la cote 48,44 NGF.

5°) Base de 1031 m² environ, localisée sous la teinte violette par un plan dressé par le sus désigné et annexé, entre la cote 48,44 NGF et la cote 51,12 NGF.

6°) Base de 928 m² environ, localisée sous la teinte violette par un plan dressé par le sus désigné et annexé, entre la cote 51,12 NGF et la cote 53,80 NGF.

7°) Base de 927 m² environ, localisée sous la teinte violette par un plan dressé par le sus-désigné et annexé, entre la cote 53,80 NGF et la cote 56,48 NGF.

8°) Base de 806 m² environ, localisée sous la teinte violette par un plan dressé par le sus-désigné et annexé, entre la cote 56,48 NGF et la cote 59,16 NGF.

9°) Base de 627 m² environ, localisée sous la teinte violette par un plan dressé par le sus-désigné et annexé, entre la cote 59,16 NGF et les cotes 61,84 et 64,34 NGF.

A ces volumes partiels s'ajoutent ceux des terrasses, balcons et loggias qui pourront éventuellement être établis en saillie.

Pour compléter les indications ci-dessus nommées, sont annexés au présent état descriptif des plans de coupe dressés par Monsieur Jacques André BERTRAND Architecte sus-désigné, entre des points marqués par les lettres 10-1 Ouest, 11-1 Ouest, 14-1 Ouest, H1 sud, H2 sud, H3 Sud F1 Sud.

Il est enfin précisé que les limites des volumes partiels et global ci-dessus décrits sont en tout état de cause et après réalisation des constructions dont il sera parlé ci-dessous :

a) dans les plans horizontaux : du revêtement du sol du niveau le plus bas du volume inclus jusqu'au revêtement supérieur des toitures.

b) dans les plans verticaux : jusqu'au parement extérieur des murs sous réserve que lorsqu'il existe des constructions attenantes les murs séparatifs seront mitoyens.

La propriété du volume global ci-dessus emporte le droit de réaliser à l'intérieur dudit volume toutes constructions et comporte la propriété des dites constructions, après leur réalisation.

18.5. - Lot numéro 5106 :

L'immeuble considéré est constitué par le volume total résultant de la somme des volumes partiels, dont chacun est défini comme ci-après, l'ensemble étant appuyé :

1°) A l'Ouest : sur une base de 89 m² environ localisée sous la teinte verte claire par un plan dressé par Monsieur Pierre FOUQUART Géomètre Expert 10 rue Nollet à PARIS 17^{ème} d'après les plans fournis par Monsieur Jacques André BERTRAND Architecte 125 rue Jeanne d'Arc à PARIS et annexé au présent état descriptif entre la cote 34.00 NGF et la cote 36.60 N.G.F.

A l'Est : sur une base de 71 m² environ localisée sous la teinte verte claire par un plan dressé par le sus-désigné et annexé, entre la cote 35.50 NGF et la cote 37.83 NGF.

2°) A l'Ouest : Sur une base de 68 m² environ localisée sous la teinte verte claire par un plan dressé par le sus-désigné et annexé, entre la cote 36.60 NGF et la cote 40.40 NGF.

A l'Est : sur une base de 12 m² environ localisée sous la teinte verte claire par un plan dressé par le sus désigné et annexé, entre la cote 37.83 NGF et la cote 40.00 NGF.

A partir des cotes 40;40 et 40.00 NGF les volumes partiels sont définis comme suit :

3°) Base de 1071 m² environ localisée sous la teinte verte claire par un plan dressé par le sus désigné et annexé, entre les cotes 40.40 NGF et 40.00 NGF et les cotes 43.02 NGF et 42.68 NGF.

4°) BASE DE 1002 m² environ localisée sous la teinte verte claire par un plan dressé par le sus désigné et annexé, entre les cotes 43.08 NGF 42.68 NGF et les cotes 45.76 NGF, 45.36 NGF.

5°) Base de 1002 m² environ localisée sous la teinte verte claire par un plan dressé par le sus désigné et annexé, entre les cotes 45,76 NGF 45,36 NGF et les cotes 48.44 NGF et 48.04 NGF.

6°) Base de 969 m² environ localisée sous la teinte verte claire par un plan dressé par le sus désigné et annexé, entre les cotes 48.44.NGF 48.04 NGF et les cotes 51.12.NGF 50,72 NGF.

7°) Base de 955 m² environ localisée sous la teinte verte claire par un plan dressé par le sus désigné et annexé, entre les cotes 51.12 NGF et 50,72 NGF et les cotes 53.80 NGF 53,40 NGF.

8°) Base de 1011 m² environ localisée sous la teinte verte claire par un plan dressé par le sus désigné et annexé, entre les cotes 53.80 NGF 53.40 NGF et les cotes 56.48 NGF 56.08 NGF.

9°) Base de 979 m² environ localisée sous la teinte verte claire par un plan dressé par le sus désigné et annexé, entre les cotes 56.48 NGF 56.08 NGF et les cotes 59.16 NGF et 58.76 NGF.

10°) Base de 683 m² environ localisée sous la teinte verte claire par un plan dressé par le sus désigné et annexé, entre les cotes 59,16 NGF, 58,76 NGF et les cotes 61,84 NGF et 61,44 NGF.

A ces volumes partiels s'ajoutent ceux des terrasses, balcons et loggias qui pourront éventuellement être établis en saillie.

Pour compléter les indications ci-dessus nommées sont annexés au présent état descriptif des plans de coupe dressés par Monsieur Jacques André BERTRAND Architecte 125 rue Jeanne d'Arc à PARIS entre les points marqués par les lettres :
01 Sud, 10-1 Ouest, 4-1 Est, 6-1 Est, 14-1 Est, 16-1 Est, 18-1 Est.

Il est enfin précisé que les limites des volumes partiels et global ci-dessus décrits sont en tout état de cause et après réalisation des constructions dont il sera parlé ci-dessous :

a) Dans les plans horizontaux : du revêtement du sol du niveau le plus bas du volume inclus jusqu'au revêtement supérieur des toitures.

b) dans les plans verticaux : jusqu'au parement extérieur des murs sous réserve que lorsqu'il existe des constructions attenantes les murs séparatifs seront mitoyens.

La propriété du volume global ci-dessus emporte le droit de réaliser à l'intérieur dudit volume toutes constructions et comporte la propriété des dites constructions, après leur réalisation.

8.6. Lot numéro 5107

L'immeuble considéré est constitué par le volume total sensiblement en forme de U renversé s'appuyant au nord vers le lot 5104 défini ci-dessus, et au sud vers le lot n° 5110 défini ci-dessous ce volume total résultant de la somme des volumes partiels, dont chacun est défini comme suit :

1°) Partie Nord : base de 88 m² environ localisée sous la teinte marron par un plan dressé par Monsieur Pierre FOUQUART Géomètre Expert 10 rue Nollet à PARIS 17ème d'après les plans fournis par Monsieur Jean Claude BERNARD Architecte 3 Bld Richard Lenoir à PARIS et annexé au présent état descriptif entre la cote 33,03 NGF et la cote 35,80 NGF.

Partie Sud : Base de 97 m² environ localisée sous la teinte marron par un plan dressé par le sus-désigné et annexé, entre la cote 33,03 NGF et la cote 35,80 NGF.

2°) Partie Nord : Base de 19 m² environ localisée sous la teinte marron par un plan dressé par le sus désigné et annexé, entre la cote 35,80 NGF et la cote 40,40 NGF.

Partie Sud : Base de 19 m² environ localisée sous la teinte marron par un plan dressé par le sus désigné et annexé, entre la cote 35,80 NGF et la cote 40,40 NGF.

3°) Partie Nord : Base de 491 m² environ localisée sous la teinte marron par un plan dressé par le sus désigné et annexé, entre la cote 40,40 NGF et la cote 43,09 NGF.

Partie Sud : Base de 574 m² environ localisée sous la teinte marron par un plan dressé par le sus désigné et annexé, entre la cote 43,09 NGF et la cote 45,70 NGF.

4°) Partie Nord : base de 491 m² environ localisée sous la teinte marron par un plan dressé par le sus désigné et annexé, entre la cote 45,70 NGF et la cote 48,47 NGF.

Partie sud : base de 569 m² environ localisée sous la teinte marron par un plan dressé par le sus désigné et annexé, entre la cote 45,70 NGF et la cote 48,47 NGF.

5°) Base de 1168 m² environ localisée sous la teinte marron par un plan dressé par le sus désigné et annexé, entre la cote 48,47 NGF et la cote 51,16 NGF.

6°) Base de 1156 m² environ localisée sous la teinte marron par un plan dressé par le sus désigné, et annexé, entre la cote 51,16 NGF et la cote 53,85 NGF.

7°) Base de 1080 m² environ localisée sous la teinte marron par un plan dressé par le sus désigné et annexé, entre la cote 53,85 NGF et la cote 56,54 NGF.

8°) Base de 600 m² environ localisée sous la teinte marron par un plan dressé par le sus désigné et annexé, entre la cote 56,54 NGF et la cote 59,23 NGF.

9°) Base de 63 m² environ localisée sous la teinte marron par un plan dressé par le sus désigné et annexé, entre la cote 59,23 NGF et la cote 61,92 NGF.

A ces volumes partiels s'ajoutent ceux des terrasses, balcons et loggias qui pourront éventuellement être établis en saillie.

.../...

Pour compléter les indications ci-dessus nommées, sont annexés au présent état descriptif des plans de coupe établis par Monsieur Jean Claude BERNARD Architecte entre des points marqués par des lettres 6 d O, K1N, mS, K2N, is, es, 8aO, 7O, 8cO, 7aO, 7dO, lesquelles sont reportées sur les plans de l'état descriptif de division.

Il est enfin précisé que les limites des volumes partiels et global ci-dessus décrits sont en tout état de cause et après réalisation des constructions dont il sera parlé ci-dessous :

a) dans les plans horizontaux : du revêtement du sol du niveau le plus bas du volume inclus jusqu'au revêtement supérieur des toitures.

b) dans les plans verticaux : jusqu'au parement extérieur des murs sous réserve que lorsqu'il existe des constructions attenantes les murs séparatifs seront mitoyens.

La propriété du volume global ci-dessus emporte le droit de réaliser à l'intérieur dudit volume toutes constructions et comporte la propriété desdites constructions, après leur réalisation.

18.7. - Lot numéro 5108

L'immeuble considéré est constitué par le volume total résultant de la somme des volumes partiels, dont chacun est défini comme suit :

1°) Base de 7565 m² environ localisée sous la teinte vermillon par un plan dressé par Monsieur Pierre FOUQUART Géomètre Expert 10 rue Nollet à PARIS 17^{ème} d'après les plans fournis par Monsieur Jean Claude Bernard Architecte 3 Bld Richard Lenoir, à PARIS et annexé au présent état descriptif entre la cote 22.10 NGF et la cote 24.80 NGF.

2°) Base de 7565 m² environ localisée sous la teinte vermillon par un plan dressé par le sus désigné et annexé, entre la cote 24.80 NGF et la cote 28.00 NGF.

3°) Base de 7575 m² environ localisée sous la teinte vermillon par un plan dressé par le sus désigné et annexé, entre la cote 28.00 NGF et la cote 30.70 NGF.

4°) Base de 5920 m² environ localisée sous la teinte vermillon par un plan dressé par le sus désigné et annexé, entre les cotes 30.70/33.50 NGF et les cotes 34.50/35.90 NGF.

5°) Base de 444 m² environ localisée sous la teinte vermillon vers les n° 15 à 29 rue du Grenier Saint Lazare par un plan dressé par le sus désigné et annexé entre les cotes 34.50/35.90 NGF et la cote 36.90 NGF.

Base de 178 m² environ localisée sous la teinte vermillon vers le n° 13 rue du Grenier SAINT Lazare, par un plan dressé par le sus désigné et annexé entre les cotes 34.50/35.90 NGF et la cote 36.90 NGF.

Base de 2690 m2 environ localisée sous la teinte vermillon à l'Est de l'ensemble (côté rue Beaubourg) par un plan dressé par le sus désigné et annexé entre les cotes 34.50/35.90 NGF et les cotes 36.90 NGF.

Base de 590 m2 environ localisée sous la teinte vermillon à l'Ouest de l'ensemble, par un plan dressé par le sus désigné et annexé entre les cotes 34.50/35.90 NGF et la cote 36.90 NGF.

Base de 30 m2 environ localisée sous la teinte vermillon vers le n° 8 rue Brantome, par un plan dressé par le sus désigné et annexé entre les cotes 34.50/35.90 NGF et la cote 36.90 NGF.

Base de 10 m2 environ localisée sous la teinte vermillon, entre les lots 5001 et 5005 précédemment désignés, par un plan dressé par le sus désigné et annexé entre les cotes 34.50/35.90 NGF et la cote 36.90 NGF.

6°) Base de 9 m2 environ localisée sous la teinte vermillon vers le n° 13 rue du Grenier Saint Lazare par un plan dressé par le sus désigné et annexé entre la cote 36.90 NGF et la cote 40.40 NGF.

Base de 84 m2 environ localisée sous la teinte vermillon vers le N° 8 rue Brantome, par un plan dressé par le sus désigné et annexé entre la cote 36.77 NGF et la cote 40.40 NGF.

A ces volumes partiels s'ajoutent ceux des terrasses, balcons, et loggias qui pourront être éventuellement établis en saillie.

7°) Base de 15 m2 environ localisée, au nord du lot 5105 décrit précédemment sous la teinte vermillon par un plan dressé par le sus désigné et annexé entre la cote 35.90 NGF et la cote 61.84 NGF.

8°) Base de 30 m2 environ localisée à l'Est du lot 5105 décrit précédemment sous la teinte vermillon par un plan dressé par le sus désigné et annexé entre la cote 35.90 NGF et la cote 61.84 NGF.

9°) Base de 26 m2 environ localisée au nord du lot 5106 décrit précédemment sous la teinte vermillon par un plan dressé par le sus désigné et annexé entre la cote 35.90 NGF et la cote 61,84 NGF.

Pour compléter les indications ci-dessus nommées sont annexés au présent état descriptif les plans de coupe dressés par Monsieur Jean Claude BERNARD Architecte 3 Bld Richard Lenoir à PARIS entre les points marqués par les chiffres 1-2, 3-4, 5-6 7-8 9-10 et 11-12.

Il est enfin précisé que les limites des volumes partiels et global ci-dessus décrits sont en tout état de cause et après réalisation des constructions dont il sera parlé ci-dessous :

a) dans les plans horizontaux : du revêtement du sol du niveau le plus bas du volume inclus jusqu'au revêtement supérieur des toitures.

b) dans les plans verticaux : jusqu'au parement extérieur des murs sous réserve que lorsqu'il existe des constructions attenantes les murs séparatifs seront mitoyens.

La propriété du volume global ci-dessus emporte le droit de réaliser à l'intérieur dudit volume toutes constructions et comporte la propriété desdites constructions, après leur réalisation.

18.8. - Lot numéro 5109

L'immeuble considéré est constitué par le volume total résultant de la somme des volumes partiels, dont chacun est défini comme suit :

- 1°) Base de 77 m² environ, localisée sous la teinte verte foncée par un plan dressé par Monsieur Pierre FOUQUART Géomètre Expert, 10 rue Nollet à PARIS 17^{ème} d'après les plans fournis par Monsieur Jean-Claude BERNARD Architecte 3 boulevard Richard Lenoir à PARIS et annexé au présent état descriptif entre la cote 34,10 NGF et la cote 36,76 NGF.
- 2°) Base de 16 m² environ localisée sous la teinte verte foncée par un plan dressé par le sus désigné et annexé, entre la cote 36,76 NGF et la cote 39,50 NGF.
- 3°) Base de 414 m² environ localisée sous la teinte verte foncée par un plan dressé par le sus désigné et annexé, entre la cote 39,50 NGF et les cotes 41,44 à 42,11 NGF.
- 4°) Base de 416 m² environ localisée sous la teinte verte foncée par un plan dressé par le sus désigné et annexé, entre les cotes 41,44 à 42,11 NGF et les cotes 44,05 à 44,92 m NGF.
- 5°) Base de 402 m² environ localisée sous la teinte verte foncée par un plan dressé par le sus désigné et annexé, entre les cotes 44,05 à 44,92 m NGF et les cotes 46,86 à 48,19 NGF.
- 6°) Base de 407 m² environ localisée sous la teinte verte foncée par un plan dressé par le sus désigné et annexé, entre les cotes 46,86 à 48,19 NGF et les cotes 49,63 à 50,84 NGF.
- 7°) Base de 377 m² environ localisée sous la teinte verte foncée par un plan dressé par le sus désigné et annexé entre les cotes 49,63 à 50,84 NGF et les cotes 52,47 à 53,35 NGF.
- 8°) Base de 330 m² environ localisée sous la teinte verte foncée par un plan dressé par le sus désigné et annexé entre les cotes 52,47 à 53,35 m NGF et les cotes 55,72 à 56,16 m NGF.
- 9°) Base de 183 m² environ localisée sous la teinte verte foncée par un plan dressé par le sus désigné et annexé entre les cotes 55,72 à 56,16 m NGF et la cote 60,80 NGF.

A ces volumes partiels s'ajoutent ceux des terrasses, balcons et loggias qui pourront éventuellement être établis en saillie.

Pour compléter les indications ci-dessus nommées, sont annexés au présent état descriptif les plans de coupe dressés „ par Monsieur Jean Claude BERNARD Architecte, 3 Bld Richard Lenoir à PARIS entre les points marqués par les lettres b1n, CS, 2e, 3w, 5e, b1s, b2n, .

Il est enfin précisé que les limites des volumes partiels et global ci-dessus décrits sont en tout état de cause et après réalisation des constructions dont il sera parlé ci-dessous :

a) dans les plans horizontaux : du revêtement du sol du niveau le plus bas du volume inclus jusqu'au revêtement supérieur des toitures.

b) dans les plans verticaux : jusqu'au parement extérieur des murs sous réserve que lorsqu'il existe des constructions attenantes les murs séparatifs seront mitoyens.

La propriété du volume global ci-dessus emporte le droit de réaliser à l'intérieur dudit volume toutes constructions et comporte la propriété des dites constructions, après leur réalisation.

18.9. -Lot numéro 5110

L'immeuble considéré est constitué par le surplus, tant en volume qu'en tréfonds du lot N° 5102, ci-dessus supprimé après distraction des volumes constituant les lots N° 5104 à 5109 ci-dessus créés.

Ensemble droit sur le tréfonds et l'espace aérien et le droit de procéder ultérieurement à toute division dudit surplus.

CHAPITRE CINQUIEME

USAGE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Article 19 - Usage des constructions et maintien de cet usage

- 19.1. - Les usages ci-dessus indiqués de parking, commerce et d'habitation doivent être maintenus.
- 19.2. - Les parkings, ainsi désignés sur les plans sus-visés, ne sont pas affectés par le présent à un usage particulier commercial ou accessoire à l'habitation.

S'ils sont placés sous un régime de copropriété, le règlement peut instituer des règles d'usage.

- 19.3. - Les commerces, ainsi désignés sur les plans sus-visés, ne peuvent comporter, ainsi d'ailleurs que l'indique le règlement de PAZ
- ni établissement classé au sens de la loi du 19 décembre 1917
 - ni activité qui par le bruit ou les odeurs entraîneraient des nuisances anormales.
- 19.4. - Dans les immeubles à usage d'habitation, ainsi désignés sur les plans sus-visés, l'habitation est la règle.

Sont toutefois tolérés :

- l'usage mixte professionnel et habitation
- l'usage uniquement professionnel pour les seules professions libérales

Lorsque les locaux d'habitation sont placés sous un régime de copropriété, le règlement peut instituer des règles plus limitatives.

- 19.5. - Lors de l'extension du présent cahier aux immeubles de la ou des tranches ultérieures visées en 4.4., la SEDAM détermine, dans l'acte d'extension, les usages des constructions.
- Elle peut notamment affecter des constructions à usage de bureaux.

CHAPITRE SIXIEME

Dispositions afférentes à la réalisation
des constructions
Règles de construction

Article 20 - Obligation de construire

- 20.1. - Tout acquéreur d'un volume est tenu par le présent -sans préjudice de ce qui sera énoncé dans les actes de vente- de construire ce qui est prévu par les plans annexés à la demande de permis de construire.

Cette obligation est contractée non seulement à l'égard de la SEDAM, venderesse du volume considéré, mais également à l'égard de tous autres propriétaires qui peuvent en demander l'exécution par l'intermédiaire de l'association syndicale libre.

- 20.2. - Cette obligation est exécutée dans le meilleur délai, à partir du moment où, le cas échéant, la construction du volume inférieur est suffisamment avancée pour que les assises de la construction du volume considéré puissent trouver l'appui nécessaire.

Ce moment est défini souverainement par la SEDAM.

- 20.3. - Cette obligation est assumée dans le respect du principe de l'immutabilité des plans de construction et des équipements propres au volume considéré, sous la seule réserve de ce qui a été dit en 17.3 et dans le respect des règles de l'art de construire.

- 20.4. - A l'achèvement des constructions qu'il a l'obligation de réaliser tout acquéreur de volume est tenu de fournir à la SEDAM trois exemplaires des plans de recollement de ses constructions.

Article 21 - Maîtrise d'ouvrage - Hommes de l'art et entreprises

21.1. - Chaque acquéreur d'un volume est seul maître d'ouvrage des constructions qu'il réalise suivant ce qui a été dit en l'article 20.

A ce titre il assume toutes les responsabilités d'un maître d'ouvrage tant à l'égard de ses locateurs d'ouvrage qu'à l'égard des tiers et notamment des propriétaires des autres volumes.

21.2. - Toutefois, pour assurer l'unité de l'ensemble et la coordination des ouvrages respectifs, chaque maître d'ouvrage s'oblige à confier par une convention particulière de louage d'ouvrage :

- à Monsieur Jean-Claude BERNARD, Premier grand prix de Rome, Architecte en chef des bâtiments civils et des Palais Nationaux, 3 boulevard Richard Lenoir à PARIS 11° et Jacques André BERTRAND, Architecte DEPZ, 125 rue Jeanne d'Arc à PARIS 13°, la mission de conception des ouvrages.
- à la Société de Coordination et de Pilotage de Chantiers, COPIBAT, 18 boulevard de la Bastille à PARIS 12ème, la mission complète de maîtrise d'oeuvre d'exécution
- au Bureau d'Etudes d'Exécution, BETEX, 254, rue de Bercy à PARIS 12ème, la mission d'ingénieur conseil en génie civil et corps d'états techniques.

Ce aux clauses et conditions des conventions qu'ils ont dès avant ce jour signées avec COGEDIM à laquelle s'est substituée la SEDAM et qui ont été déposées au rang des minutes de Maîtres CHARDONNET et AIRAULT par acte de leur ministère en date du 16 Mai 1977.

Il est précisé que cette substitution active et passive des maîtres d'ouvrage à la SEDAM déchargera partiellement cette dernière à concurrence des ouvrages réalisés par chaque maître d'ouvrage et tant que besoin rétroactivement pour ce qui concerne les missions des architectes, maître d'oeuvre d'exécution et ingénieur-conseil exécutées avant signature des conventions entre les maîtres d'ouvrage et les susdits.

21.3. - Les substitutions visées au 21.2 ci-dessus ont lieu sans aucune solidarité entre les divers maîtres d'ouvrages et dans le cas où les locateurs d'ouvrage ci-dessus désignés imposeraient une telle solidarité, chaque maître d'ouvrage serait fondé à recourir à tel locateur d'ouvrage de son choix.

21.4. - Chaque maître d'ouvrage a la liberté de recourir pour la construction de ses ouvrages aux entreprises de son choix. Dans le cas où une entreprise assure la construction des ouvrages de plusieurs maîtres d'ouvrage, aucune solidarité entre ces maîtres d'ouvrage n'est instituée.

Chaque maître d'ouvrage fera son affaire de l'organisation propre de son chantier étant entendu que tous litiges entre maîtres d'ouvrage seront réglés par le maître d'oeuvre d'exécution désigné au 21.2 ci-dessus. Chaque maître d'ouvrage s'oblige à imposer aux entreprises qu'il aura choisies de participer sous le contrôle du maître d'oeuvre d'exécution, aux dépenses générales entraînées par le déroulement simultané de chantiers de construction et non imputables à une entreprise déterminée.

21.5. - Chaque maître d'ouvrage demeure seul responsable des troubles de toute nature causés aux tiers et notamment aux autres acquéreurs de la SEDAM par ses constructions et ouvrages ou par les moyens mis en place pour les réaliser (grues, ...).

Article 22 - Obligation de supporter des constructions

22.1. - Tout acquéreur d'un volume situé, dans l'espace, au-dessous d'un autre volume constructible est tenu de réaliser sa propre construction, de telle sorte qu'elle puisse supporter celle du dessus et dans les conditions résultant du plan de descente des charges déposé au rang des minutes de Maître CHARDONNET et AIRAULT par acte de leur ministère en date du 16 Mai 1977.

Cette obligation est assumée à l'égard de la SEDAM qui peut, de ce fait, garantir dans l'acte de vente la constructibilité du volume du dessus.

Elle est également assumée à l'égard du propriétaire du volume du dessus, lequel peut agir directement à l'encontre du propriétaire du volume du dessous.

- 22.2. - Le propriétaire du dessous, tenu de l'obligation visée en 22.1. ne peut demander aucune indemnité de ce fait au propriétaire du dessus ou à la SEDAM.

Il est en effet à cet égard précisé que le prix de vente par la SEDAM au propriétaire du dessous est fixé en considération de cette situation et que cette appréciation est définitive et ne peut être remise en cause pour quelque raison que ce soit.

- 22.3. - La construction du volume du dessous étant réalisée ainsi qu'il vient d'être dit, son propriétaire est tenu, sans limitation de durée, à titre de servitude, de supporter la charge des constructions du dessus, ainsi qu'il sera dit et précisé en l'article 26.

- 22.4. - Les droits ci-dessus conférés au propriétaire du volume du dessus, tant à l'égard de la SEDAM que du propriétaire du volume du dessous sont subordonnés au respect par le propriétaire du dessus des limites de charges définies par le plan visé en 22.1.

Article 23 - Succession, simultanément et coordination des ouvrages

- 23.1. - La SEDAM, dans ses actes de vente, fixe, si elle le juge opportun, un délai de réalisation des ouvrages par l'Acquéreur.

Ce délai, s'agissant du volume de sous-sol peut être décomposé en plusieurs délais, chacun d'eux correspondant à un volume supérieur. De même ce délai peut être limité à la réalisation des ouvrages nécessaires pour supporter la ou les constructions du dessus.

- 23.2. - Ces délais s'imposent à l'acquéreur dans ses rapports avec la SEDAM
- 23.3. - La succession, de même que la simultanéité totale ou partielle des ouvrages impliquent une coordination.

Celle-ci est assurée par le Maître d'oeuvre d'exécution.

Dans l'exercice de cette mission de coordination chaque propriétaire accepte comme souveraine la mission de maître d'oeuvre d'exécution et renonce à contester la convenance des dispositions prises par lui.

Il est toutefois précisé que cette souveraineté de décisions stipulée dans l'intérêt commun n'a pas pour effet d'exonérer le maître d'oeuvre d'exécution de sa responsabilité de droit commun ou du chef des articles 1792 et 2270 du Code Civil, à l'égard des maîtres d'ouvrages.

Article 24 - Unité de la composition et harmonie de l'ensemble

- 24.1. - L'unité de l'ensemble immobilier procède de l'unité de la conception par les Architectes, non seulement dans les grandes lignes de la composition mais aussi dans les aspects extérieurs y compris dans les détails.

En conséquence aucune modification ne devra être apportée au descriptif sommaire portant sur l'aspect extérieur des bâtiments (immeubles d'habitation et façades des commerces), annexé au présent, après visa par le soussigné.

- 24.2. - La SEDAM tant qu'elle remplit la mission d'aménagement des îlots 8 et 9 (403) puis l'Association Syndicale pourront autoriser des dérogations audit descriptif sommaire.
- 24.3. - En cas de non-respect par un propriétaire, au sens ci-dessus précisé en l'article 7.2, des prescriptions dudit descriptif sommaire, la SEDAM puis l'Association Syndicale pourront demander au propriétaire la démolition ou l'enlèvement des ouvrages non conformes (ou non autorisés en application de l'article 24.2) moyennant une pénalité de 500 francs (cinq cents francs) par jour jusqu'à remise en état conforme au descriptif sommaire.

- 24.4. - Lorsque des locaux sont placés sous le régime de la copropriété, le règlement de copropriété peut instituer des règles plus limitatives. De même les actes de cession consentis par la SEDAM des volumes, puis par ses acquéreurs à leurs sous-acquéreurs pourront, dans le cadre dudit descriptif sommaire, fixer des règles plus limitatives.
- 24.5. - Chaque propriétaire est tenu d'entretenir tout ce qui se voit de l'extérieur, conformément aux prescriptions municipales et, en outre, aux décisions de l'association syndicale à laquelle compétence est donnée pour fixer la périodicité des opérations d'entretien et leur étendue.

Article 25 - Assurance Maître d'Ouvrage

Chaque tranche de réalisation de l'opération constituant un ouvrage unique, une seule police maître d'ouvrage est souscrite pour cette tranche de réalisation. Chaque maître d'ouvrage de cette tranche de réalisation est tenu de participer au paiement des primes et des surprimes pour déplafonnement s'il y a lieu au prorata de son coût de construction. La police est souscrite par la SEDAM, dans l'intérêt général, aux conditions qu'elle jugera opportunes.

CHAPITRE SEPTIEME

Servitudes grevant certains lots de la subdivision

Article 26 - Servitude de supporter les constructions supérieures

26.1 - Ainsi qu'il a été dit sous l'article 22, les propriétaires de certains volumes situés au-dessous d'autres volumes de l'ensemble immobilier sont tenus, d'une part, de réaliser leurs constructions de telle sorte qu'elles puissent supporter les constructions à réaliser par les propriétaires de volumes situés au-dessus des leurs, d'autre, d'assumer cette charge, sans limitation de durée et sans indemnité.

En outre, le propriétaire du lot n° 5108 comportant selon les plans visés à l'article 17.2. des garages et des locaux commerciaux est tenu de supporter ceux des équipements communs, au sens qui sera précisé au Chapitre Septième, qui sont établis au-dessus du sus-dit volume de sous-sol, tels que les voies, galeries de circulation, etc...

Ces contraintes sont érigées par le présent en servitudes perpétuelles, grevant le fonds inférieur servant, au profit des fonds supérieurs dominants et de leurs propriétaires en ce compris la SEDAM et ultérieurement l'association syndicale pour les biens immobiliers et équipements dont elle peut être propriétaire le tout aux conditions qui vont être précisées.

- 26.2. - Les ouvrages porteurs (poteaux et poutres notamment) sont établis aux frais et risques du propriétaire qui a la charge de les exécuter, suivant ce qui vient d'être dit.
- 26.3. - Pendant la durée de la garantie des gros ouvrages, telle qu'elle est ou sera fixée par la loi, ce propriétaire en assume l'entière responsabilité à l'égard des propriétaires des fonds dominants, sans préjudice de ses recours à l'encontre de la compagnie d'assurances visée à l'article 25

- 26.4. - Passé le délai de la garantie sus-visée, si les ouvrages porteurs accusent des désordres ou nécessitent des réparations
- les réparations ou consolidations qui doivent être faites
 - de même que la réparation des désordres qui peuvent se produire dans les ouvrages portés,
- sont assumées par l'association syndicale libre et leur coût est réparti ainsi qu'il est prévu ci-après au Chapitre Huitième.

La SEDAM et l'association syndicale libre s'efforcent de couvrir le risque ci-dessus auprès de compagnies d'assurances et le coût de la police est, le cas échéant, réparti ainsi qu'il vient d'être dit.

- 26.5. - Par dérogation, en tant que de besoin à ce qui a été dit en 26.1., il est précisé que les fondations générales (semelles isolées sous poteaux), les murs périphériques (reprises en sous oeuvre, parois moulées, parois berlinoises, ...) et la dalle de reprise sont réalisés par la SEDAM qui en transfère ultérieurement la propriété à l'association syndicale comme il est dit à l'article 31.

Article 27 - Servitudes diverses

- 27.1. - Sont ci-après répertoriées les servitudes grevant les différents lots de la subdivision effectuée à l'article 18. Cette liste n'est pas limitative et la SEDAM se réserve le droit de préciser et de compléter, dans chacun des actes de vente aux propriétaires des divers lots les dites servitudes et notamment en cas d'extension de l'assiette foncière du présent cahier.

27.2. - Servitudes grevant le lot n° 5108

Le lot de sous-sol constituant le lot n° 5108 de la subdivision de l'article 18 comprend :

- 27.2.1. - Deux rampes hélicoïdales de desserte comportant chacune un cylindre intérieur vide. Y sont installés des matériels d'équipement à usage commun savoir :
- une centrale d'extinction automatique à eau
 - un groupe électrogène.
 - un poste de transformation EDF

Le propriétaire du lot 5108, en vue de l'équipement et de l'exploitation de ce poste, attribue par le présent à l'E.D.F., tous les droits nécessaires à l'accomplissement de ces opérations, notamment celui d'établir et d'entretenir en amont et en aval toute canalisation de raccordement au réseau, de faire accéder à tout moment son personnel et celui de ses entreprises aux canalisations et au local en cause et de disposer en permanence des dégagements permettant le passage du matériel

Ces matériels ainsi que l'équipement des locaux destinés à les recevoir sont la propriété de la SEDAM qui la transférera ultérieurement à l'Association Syndicale.

L'usage de ces locaux est affecté, à titre de servitude grevant le lot n° 5108, fonds servant, au profit des propriétaires de tous volumes utilisateurs, fonds dominants, ces volumes étant soit des volumes de subdivision du lot n° 5102. soit des volumes que la SEDAM pourra créer ultérieurement dans le cadre de l'extension de l'assiette foncière du présent cahier.

27.2.2. - En ses niveaux 28, 30, 45, 32.90 et 35.85 NGF un local (situé entre les files K et J et 5 et 7 sur les plans visés en 17.2.) destiné à abriter :

- les services administratifs de l'ensemble immobilier, notamment ceux de l'association syndicale libre et, s'ils le désirent des syndicats de copropriété ou des sociétés immobilières exerçant dans l'ensemble immobilier.
- le personnel du service de surveillance,
- le service des alarmes,
- et d'une façon générale tout personnel et service en relation avec l'administration de l'ensemble immobilier.

L'usage de ce local, ainsi que du local annexe situé au niveau 28.00 NGF et 32.40 NGF (files I-J et 14-13 sur le plan joint) est affecté, à titre de servitude perpétuelle grevant le lot 5108, fonds servant, au profit des propriétaires de tous volumes, fonds dominants, ces volumes étant, soit des volumes de subdivision du lot 5102, soit des volumes que la SEDAM pourra créer ultérieurement dans le cadre de l'extension de l'assiette foncière du présent cahier.

27.2.3. - Un local situé au niveau 28.00 NGF entre les files I et J et 6 et 7 destiné à abriter de l'appareillage électrique à l'usage du volume constituant le lot 5107 de l'état descriptif de la subdivision effectuée à l'article 18.

Cet appareillage ainsi que l'équipement dudit local à l'exception du gros-œuvre est la propriété du propriétaire dudit lot 5107 qui les y installe et les y maintient et a accès à titre de servitude.

27.2.4. - Un local situé au niveau 28.00 NGF entre les files h et g et 6 et 7 destiné à abriter de l'appareillage de plomberie (eau chaude sanitaire) à l'usage du lot 5101 de la division de l'immeuble, suivant ce qui a été dit en l'article 9.2. ci-dessus. Il est imposé par le présent, au profit dudit 5101, une servitude perpétuelle d'utilisation de ces locaux qui sera réalisée par acte notarié.

- 27.2.5. - Au niveau 28.00 NGF, un local, ainsi que son couloir d'accès, (situé entre les files h et f et 6 et 7 sur plan joint) destiné à abriter de l'appareillage de plomberie (eau chaude sanitaire) à l'usage du volume constituant le lot 5107 de l'état descriptif de subdivision effectuée à l'article 18.

Ces matériels ainsi que l'équipement du local et du couloir d'accès à l'exception du gros oeuvre sont la propriété dudit lot 5107. Le propriétaire de ces matériels les y installe, les y maintienne et a accès à titre de servitude

- 27.2.6. - Au niveau 28.00 NFG, un local (situé entre les files c et e et 11 et 13 sur plan joint) destiné à abriter le poste de transformation et livraison E.D.F.

L'usage de ce local est affecté, à titre de servitude perpétuelle grevant le lot 5108, fonds servant, au profit des propriétaires de tous volumes, fonds dominants, ces volumes étant, soit des volumes de subdivision du lot 5102, soit des volumes que la SEDAM pourra créer ultérieurement dans le cadre de l'extension de l'assiette foncière du présent cahier.

Le propriétaire du lot 5108, en vue de l'équipement et de l'exploitation de ce poste, attribue par le présent à l'E.D.F., tous les droits nécessaires à l'accomplissement de ces opérations, notamment celui d'établir et d'entretenir en amont et en aval toute canalisation de raccordement au réseau, de faire accéder à tout moment son personnel et celui de ses entreprises aux canalisations et au local en cause et de disposer en permanence des dégagements permettant le passage du matériel.

- 27.2.7. - Au niveau 28.00 NGF, des locaux destinés à abriter un dispositif de climatisation à l'usage du propriétaire dudit lot 5108 et à l'usage futur des propriétaires de volumes à construire dans le cadre des tranches ultérieures (local production de froid situé entre les files c et e et 16 et 13 sur plan joint, local des aéroréfrigérants et local pompes situés entre les files h et k et 15 et 13, local traitement d'air situé entre les files l et n et 16 et 13)

IL est institué à la charge du propriétaire du lot 5108 et de ses ayants-droits l'obligation personnelle de maintenir ces locaux disponibles sans redevance ni contribution d'entretien pour l'extension du dispositif de climatisation à l'usage futur des propriétaires de volumes à construire dans les tranches ultérieures, ce, pendant une durée maximale de dix ans. Passé ce délai, le propriétaire du lot 5108 en reprendra la disposition à moins que, avant l'expiration de ce délai, la SEDAM lui notifie qu'elle entend leur donner la destination ci-dessus. En ce cas, l'obligation personnelle deviendra une servitude au profit des fonds constituant les tranches ultérieures ou de certains d'entre eux désignés.

- 27.2.8. - Au niveau 28.00 NGF un local (situé entre les files g et h et 11 et 12 sur plan joint) destiné à abriter de l'appareillage électrique complémentaire du groupe électrogène visé en 27.2. ainsi que de l'appareillage électrique à l'usage de volumes déterminés.

Ces matériels ainsi que l'équipement du local à l'exception du gros-oeuvre sont la propriété de la SEDAM qui la transférera ultérieurement à l'Association Syndicale en ce qui concerne le matériel complémentaire du groupe électrogène et propriété des volumes déterminés pour l'autre appareillage électrique.

L'usage de ce local est affecté, à titre de servitude perpétuelle grevant le lot 5108, fonds servant, au profit des propriétaires de tous volumes utilisateurs fonds dominants, ces volumes étant, soit des volumes de subdivision du lot 5102, soit des volumes que la SEDAM pourra créer ultérieurement dans le cadre de l'extension de l'assiette foncière du présent cahier.

- 27.2.9. - Au niveau 32.40 NGF, un local (situé entre les files m et o et 17 et 19 sur plan joint) destiné à abriter de l'appareillage électrique à l'usage du volume constituant le lot 5106 de l'état descriptif de la subdivision effectuée à l'article 18.

Ces matériels ainsi que l'équipement du local à l'exception du gros oeuvre sont la propriété dudit lot 5106. Le propriétaire de ces matériels les y installe, les y maintienne et a accès à titre de servitude.

- 27.2.10 - Au niveau 31.40 NGF, un local (situé entre les fils c et d et 11 et 13 sur plan joint) destiné à abriter du matériel téléphonique.

L'usage de ce local est affecté, à titre de servitude perpétuelle grevant le lot 5108, fonds servant, au profit des propriétaires de tous volumes fonds dominants, ces volumes étant, soit des volumes de subdivision du lot 5102, soit des volumes que la SEDAM pourra créer ultérieurement dans le cadre de l'extension de l'assiette foncière du présent cahier.

- 27.2.11 - Au niveau 31.25 NGF, un local (situé entre les files a et c et 10 et 12 sur plan joint) destiné à abriter un poste de transformation E.D.F. "immeuble" à l'usage de volumes constituant les lots 5104, 5107 et 5109 de la subdivision effectuée à l'article 18, ainsi qu'un local comptage à l'usage des mêmes lots.

Ces matériels ainsi que l'équipement dudit local à l'exception du gros-oeuvre sont la propriété de la SEDAM qui la transférera ultérieurement à l'Association Syndicale.

L'usage de ces locaux est affecté à titre de servitude perpétuelle grevant le lot 5108, fonds servant, au profit des propriétaires desdits 5104, 5107 et 5109, fonds dominants. Le propriétaire du lot 5108, en vue de l'équipement et de l'exploitation de ce poste, attribue par le présent à l'E.D.F., tous les droits nécessaires à l'accomplissement de ces opérations, notamment celui d'établir et d'entretenir en amont et en aval toute canalisation au réseau, de faire accéder à tout moment son personnel et celui de ses entreprises aux canalisations et au local en cause et de disposer en permanence des dégagements permettant le passage du matériel.

- 27.2.12 - Au niveau 30.65 NGF, un ouvrage (situé entre les files a et b et 7 et 8 sur plan joint) destiné au branchement à l'égout, à l'usage du volume constituant le lot 5104 de la subdivision effectuée à l'article 18.

L'usage de ce local est affecté à titre de servitude perpétuelle grevant le lot 5108, fonds servant, au profit du propriétaire dudit lot 5104, fonds dominants.

- 27.2.13 - Au niveau 30.65 NGF, un local (situé entre les files a et c et 2 et 4 sur plan joint) destiné à abriter de l'appareillage électrique et de l'appareillage de plomberie à l'usage du volume constituant le lot 5109 de la subdivision effectuée à l'article 18.

Ces matériels ainsi que l'équipement dudit local à l'exception du gros-oeuvre sont la propriété dudit lot 5109. Le propriétaire de ces matériels les y installe les y maintient et a accès à titre de servitude.

- 27.2.14 - Au niveau 30.70 NGF, une galerie commerciale (située entre les files c et d et 2 et 11) grevée d'une servitude de passage dont les conditions seront déterminées précisément dans l'acte de vente consenti par la SEDAM à l'acquéreur du lot 5108.

- 27.2.15 - Au niveau 34.00 NGF, un local (situé entre les files c et d et 1 et 3 sur plan joint) servant de passage à partir de la rue Saint-Martin vers la galerie commerciale visée à l'article ci-dessus et d'accès à l'immeuble constituant le lot 5103 de la subdivision effectuée à l'article 18.

Ce local est grevé d'une servitude particulière de passage au profit du propriétaire dudit lot.

- 27.2.16 - Au niveau 34.35 NGF, une aire dite "de livraison" dont les accès sont situés sur la rue Beaubourg et la rue du Grenier Saint-Lazare (files l-m et 12-18, files j-m et 13 et 14, files c-f et 11-14, files a-c et 13.15 sur plan joint).

Cette aire de livraison est grevée entre les files j et m d'une servitude de passage public. Pour le surplus l'usage de cette aire est affecté, à titre de servitude perpétuelle grevant le lot 5108, fonds servant, au profit des propriétaires de tous volumes fonds dominant, ces volumes étant, soit des volumes de subdivision du lot 5102, soit des volumes que la SEDAM pourra créer ultérieurement dans le cadre de l'extension de l'assiette foncière du présent cahier et ce, sans aucune redevance ni contribution à l'entretien de cette aire de livraison.

Il est précisé que l'usage de cette aire de livraison est réservé par priorité aux véhicules de livraison des commerces et aux véhicules de services (entretien, ordures... tous autres usages devant rester exceptionnels (déménagements, ambulances...).

- 27.2.17 - Au niveau 35.60 NGF, une aire de passage constituée d'un escalier venant du niveau inférieur et d'un passage rejoignant l'aire de livraison visée à l'article 27.17 ci-dessus (files k-m et 10-11, files j-l et 11-13 sur plan joint).

Cette aire de passage est grevée d'une servitude de passage public.

- 27.2.17 - Il est constitué à titre de servitude réelle et perpétuelle au profit du lot N° 5109 sur la partie hachurée en rouge sur les plans ci-après énoncés du lot N° 5108, un droit de passage pour accéder aux locaux techniques se trouvant sur le lot numéro 5109, tels que ces locaux techniques figurent en rouge sur les plans des niveaux 30.75, 34.00 et 34.10 en date du 13 Mai 1977 déposés aux minutes de Maîtres CHARDONNET et AIRAULT notaires associés à PARIS.

- 27.2.18 - D'une façon plus générale, tous les locaux et ouvrages contenus dans le volume constituant le lot 5108 et qui pourraient en cas d'extension de l'assiette foncière du présent cahier, être utilisés par les propriétaires des volumes faisant l'objet de cette extension et notamment les escalier d'accès au parc de stationnement les ascenseurs et monte-charges, les circulations de desserte, les aires de livraison... sont grevées d'une servitude au profit des propriétaires des volumes ultérieurs moyennant une redevance et une contribution à l'entretien des locaux et ouvrages, calculée en fonction de l'utilité que ces locaux et ouvrages pourront présenter pour les propriétaires de volumes ultérieurs, utilité appréciée selon les critères définis à l'article 37.

27.4. - Servitudes grevant le lot 5106

Le volume constituant le lot 5106 de la subdivision effectuée à l'article 18 ci-dessus devra supporter en pignon ouest donnant sur l'axe piétonnier nord sud l'accrochage d'un panneau destiné à supporter une enseigne indiquant le nom du quartier.

Cette enseigne sera propriété de l'Association Syndicale.

Ces servitudes sont consenties au profit des lots 5103 - 5104
5105 - 5107 - 5108 - 5109 et 5110.

27.5. - Servitudes grevant le lot 5107

Le volume constituant le lot 5107 de la subdivision effectuée à l'article 18 ci-dessus devra supporter en pignon nord de la cage sud l'accrochage d'une horloge monumentale à automates, et, sous la voûte formée entre les deux cages d'escalier l'accrochage de faux plafonds.

Ces servitudes sont consenties au profit des lots 5103 - 5104
5105 - 5106 - 5108 - 5109 et 5110.

27.6 - Servitudes grevant les lots 5104-5105-5106-5107 et 5109

Les volumes constituant les lots 5104-5105-5106-5107 et 5109 de l'état descriptif de subdivision comportent en terrasse des édifices destinés à abriter de l'appareillage de ventilation mécanique à l'usage du lot 5108 et à l'usage du lot 5101 de la division de l'immeuble, lot destiné à la VILLE DE PARIS suivant ce qui a été dit en l'article 9.2. Ces matériels sont la propriété des propriétaires des lots 5101 et 5108.

Ces propriétaires les y installent, les y maintiennent et ont accès, à titre de servitude.

Le lot 5104 est grevé au profit des lots 5103, 5105 à 5110 inclus de l'état descriptif de subdivision de l'article 18, d'une servitude de réception d'une antenne à usage de réception des émissions de télévision et de radio.

Le lot 5105 est grevé au profit des lots 5103, 5104, 5106 à 5110 inclus de l'état descriptif de subdivision de l'article 18, d'une servitude de réception d'une antenne à usage de réception des émissions de télévision et de radio.

Le lot 5106 est grevé au profit des lots 5103, 5104, 5105, 5107 à 5110 inclus de l'état descriptif de subdivision de l'article 18, d'une servitude de réception d'une antenne à usage de réception des émissions de télévision et de radio.

Le lot 5107 est grevé au profit des lots 5103 à 5106 inclus, et 5108 à 5110 inclus de l'état descriptif de subdivision de l'article 18, d'une servitude de réception d'une antenne à usage de réception des émissions de télévision et de radio.

Le lot 5109 est grevé au profit des lots 5103 à 5108 inclus, et 5110 de l'état descriptif de subdivision de l'article 18, d'une servitude de réception d'une antenne à usage de réception des émissions de télévision et de radio.

.../

- 27.7. - Toutes les servitudes ci-dessus instituées comportent si cela est dans la nature des choses, le droit de passage de toutes canalisations, à charge par le bénéficiaire de la servitude de les installer et entretenir, à ses frais et risques.
- 27.8. - Les servitudes ci-dessus, en tant qu'elles doivent bénéficier aux volumes que la SEDAM pourra créer ultérieurement dans le cadre de l'extension foncière du présent cahier, résulteront suffisamment de l'acte soumettant aux dispositions du présent cahier des règles d'usage et d'habitation ces volumes ainsi créés.
- 27.9. - Les servitudes ci-dessus instituées sont, quand cela est dans la nature des choses repérées sur les plans visés à l'article 17.2 ci-dessus.

CHAPITRE HUITIEME

Biens et équipements collectifs

Services communs

Article 28 - Généralités

- 28.1. - L'ensemble immobilier comporte des biens qui sont à usage commun.
Leur énumération, les modalités de leur création et leur appartenance font l'objet des dispositions ci-après.
- 28.2. - L'ensemble immobilier comporte des services communs.
Leur énumération est faite ci-après.

Article 29 - Enumération des biens communs

- 29.1. - On entend par biens communs les biens qui seront cédés par la SEDAM à l'association syndicale libre.
- 29.2. - Ont le caractère de biens communs :
- 29.2.1. - le sol en tréfonds des immeubles visés en l'article 6.1. ci-dessus.
- Tout espace au-dessus des volumes actuellement créés par l'état de division et par l'état de subdivision.
- Et d'une façon générale, tout ce qui demeurera dans le lot n° 5110 de la subdivision, après que la SEDAM aura fait connaître à l'association syndicale libre qu'elle n'entend plus procéder à aucune création de volumes à construire.
- 29.2.2. - Les fondations générales, les murs périphériques de soutènement et la dalle de reprise, comme il est dit à l'article 26.5.
- 29.2.3. - Le matériel à usage de poste transformation EDF (dans la mesure où il n'est pas propriété de celle-ci) installé dans le cylindre intérieur de la rampe hélicoïdale sud de desserte du parc de stationnement comme il est dit à l'article 27.2.1, ainsi que tout l'aménagement et l'équipement du local destiné à recevoir ce matériel à l'exception du gros-oeuvre.

- 29.2.4. - Le matériel à usage de centrale d'extinction automatique à eau installé dans le cylindre intérieur de la rampe hélicoïdale Sud de desserte du parc de stationnement comme il est dit à l'article 27.2.1. ainsi que tout l'aménagement et l'équipement du local destiné à recevoir ce matériel à l'exception du gros-oeuvre.
- 29.2.5. - Le réseau primaire d'extinction automatique à eau étant précisé que les têtes d'extinction et leur branchement sur ce réseau sont, soit la propriété du propriétaire du volume dans lequel elles sont situées, soit, si elles sont situées dans des locaux grevés d'une servitude d'usage au titre de l'article 27 ci-dessus, la propriété du ou des bénéficiaires de cette servitude.
- 29.2.6. - Le groupe électrogène installé dans le cylindre intérieur de la rampe hélicoïdale Nord de desserte du parc de stationnement comme il est dit à l'article 27.2.1. ainsi que l'appareillage électrique complémentaire de ce groupe installé dans le local visé au 27.2.8. ci-dessus ainsi que tout l'aménagement et l'équipement de ces locaux à l'exception du gros-oeuvre.
- 29.2.7. - L'équipement et l'aménagement du local et de son annexe destinés à abriter les services administratifs de l'ensemble immobilier comme il est dit à l'article 27.2.3. à l'exception du gros-oeuvre desdits locaux.
- 29.2.8. - Le réseau et le pupitre central des alarmes de fonctionnement, le réseau et le pupitre central des détecteurs d'incendie ont le caractère de biens à usage commun. Par contre, les points d'alarme et les têtes de détection d'incendie sont, soit la propriété du propriétaire du volume dans lequel elles sont situées, soit, si elles sont situées dans des locaux grevés d'une servitude d'usage au titre de l'article 27 ci-dessus la propriété du ou des bénéficiaires de cette servitude.
- 29.2.9 - Le matériel à usage de poste de transformation et de livraison d'électricité installé dans le local visé à l'article 27.2.6. ci-dessus ainsi que tout l'aménagement et l'équipement de ce local à l'exception du gros-oeuvre.
- 29.2.10 - Le matériel destiné à assurer la desserte téléphonique de l'ensemble immobilier installé dans le local visé à l'article 27.2.10 ci-dessus ainsi que le réseau primaire de distribution et tout l'aménagement et l'équipement de ce local à l'exception du gros-oeuvre.

- 29.2.11 - Le matériel à usage de poste transformation EDF (dans la mesure où il n'est pas propriété de celle-ci) installé dans le local visé à l'article 27.2.11 ci-dessus ainsi que tout l'aménagement et l'équipement de ce local à l'exception du gros-oeuvre.
- 29.2.12 - L'équipement et l'aménagement du local à usage de passage à partir de la rue saint-Martin vers la galerie commerciale visé à l'article 27.2.15 ci-dessus à l'exception du gros-oeuvre dudit local.
- 29.2.13 - L'équipement de l'aire de jeux visée à l'article 27.20 ci-dessus à l'exception du gros-oeuvre.
- 29.3 - Ont également le caractère des biens à usage commun et d'équipement collectifs :
- 29.3.1 - Le réseau Eaux usées et Eaux pluviales (EU et EP) et les fosses de relevage situés sous le dallage du niveau 22.10 NGF.
- 29.3.2 - Les caniveaux techniques situés sous le dallage du niveau 22.10 NGF.
- 29.3.3 - Le branchement à l'égoût impasse Beaubourg et la chambre de comptage.
- 29.3.4 - Le branchement à l'égoût rue Beaubourg et la chambre de comptage.
- 29.3.5 - Les rues Brantôme, Bernard de Clairvaux et l'impasse Beaubourg selon plans visés à l'article 17.2 et l'aire de passage visée à l'article 27.2.17 ci-dessus, en ce compris le dallage de ces rues, le mobilier urbain (bac à fleurs, bancs, éclairage, horloge à automates animée, sonore et illuminée, faux-plafonds...) et les plantations à l'exclusion de l'étanchéité et du gros-oeuvre.
- 29.3.6 - Le réseau des robinets d'incendie armés étant précisé que les robinets eux-mêmes et leur branchement sur ce réseau sont soit la propriété du propriétaire du volume dans lequel ils sont situés soit, s'ils sont situés dans des locaux grevés d'une servitude d'usage au titre de l'article 27 ci-dessus, la propriété du ou des bénéficiaires de cette servitude.
- 29.3.7 - Le réseau primaire de distribution d'eau froide par opposition aux réseaux secondaires depuis le piquage du propriétaire de volume.
- 29.3.8 - Le réseau primaire de distribution d'air comprimé par opposition aux réseaux secondaires.
- 29.3.9 - Le réseau de distribution d'électricité moyenne tension
- 29.3.10 - L'antenne ou les antennes de réception les émissions de télévision et de radio.

- 29.4. - Il est précisé que les biens et équipements énumérés en 29.2. et suivants sont destinés non seulement au service de la deuxième tranche, mais également, à celui des tranches ultérieures, si elles se réalisent.
- 29.5. - Seront également des biens à usage commun tous les biens de la nature de ceux qui ont été énumérés ci-dessus et que la SEDAM jugera utile de créer sur les tranches ultérieures dans le cadre de sa mission générale d'aménagement des îlots 8 et 9 (403).

Article 30 - Financement de l'achat de de la création des biens communs

- 30.1. - Les biens et équipements communs ci-dessus énumérés sont achetés ou créés par la SEDAM, qui est juge de leur convenance et suffisance.
- 30.2. - La SEDAM réalise les achats, ordonne les travaux nécessaires et fait les paiements correspondants.
- 30.3. - La contribution de chaque acquéreur à l'achat ou à la création des biens et équipements communs ci-dessus énumérés est comprise dans le prix de vente de son lot d'une manière définitive.

Article 31 - Propriété des biens et équipements communs

- 31.1. - La SEDAM est et reste propriétaire des biens et équipements communs jusqu'à ce qu'elle en fasse le transfert de propriété à l'association syndicale libre.

Ce transfert se fait par acte notarié, à titre gratuit, sans préjudice de ce qui a été dit en l'article 30 et aux frais de la SEDAM.

Le transfert intervient sur la demande de la SEDAM ou de l'association syndicale qui ne peut se refuser à l'accepter si les biens objets du transfert sont achevés.

- 31.2. - La constatation de l'achèvement est faite contradictoirement entre la SEDAM et l'association syndicale, le moment venu et lorsque le bien considéré est mis en service.
 Cette constatation peut intervenir avant l'époque où le bien a fait l'objet d'un transfert de propriété.
 Un procès-verbal de cette constatation est établi et les réserves de l'association y sont, le cas échéant, inscrites.

- 31.3. - Le transfert visé en 31.1. a lieu aux conditions ordinaires et de droit et sous la condition particulière que l'association soit subrogée, par le fait de la vente dans les droits et acquisitions de la SEDAM, à l'encontre des entrepreneurs, fournisseurs et hommes de l'art et que, la SEDAM soit déchargée de toute garantie des vices cachés après l'expiration des délais fixés par les articles 1792 et 2270 du Code Civil décomptés à partir du jour où les ouvrages concernés auront été reçus par la SEDAM ou que, en cas de réserves lors de la réception, ces réserves auront été levées.

Article 32 - Jouissance des biens et équipements communs

- 32.1. - Les propriétaires ont la jouissance des biens et équipements communs dès leur achèvement éventuellement partiel et mise en service et malgré que la constatation contradictoire n'en aait pas été faite et que le transfert de propriété n'ait pas eu lieu.
- 32.2. - Corrélativement, les dépenses d'entretien et de personnel afférentes aux biens et équipements communs sont assumées par les propriétaires, dès leur mise en service, éventuellement partielle et sont réparties ainsi qu'il sera dit ci-après au Chapitre Huitième.

Article 33 - Énumération des services communs

- Service de maintenance et d'entretien des biens et équipements communs.
- Service des alarmes et de la détection incendie
- En tant que de besoin, service de gardiennage des biens et éléments d'équipement commun
- et plus généralement tous services que la SEDAM jugera utile de mettre à la disposition des propriétaires.

Article 34 - Dispositions en cas d'extension de l'assiette du présent cahier

34.1. - Il est rappelé que l'assiette actuelle du présent cahier est limitée à la deuxième tranche, telle que définie en l'article 4.3.

Si l'extension d'assiette prévue en l'article 12 se réalise les dispositions ci-après entrent en vigueur aussitôt après que la SEDAM a régularisé l'extension et en a fait la notification à l'association syndicale libre.

34.2. - Les biens et équipements déclarés d'usage commun aux propriétaires de la deuxième tranche par les articles 28 et 29, deviennent d'usage commun à tous les propriétaires, de la deuxième tranche et des tranches ultérieures.

Les services collectifs visés en l'article 33 sont ouverts à tous ces propriétaires.

34.3. - Corrélativement les biens et équipements d'usage communs, de la nature de ceux qui ont été énumérés en l'article 29 et situés sur l'assiette des tranches ultérieures et qui sont créés par la SEDAM sont d'usage commun aux propriétaires des tranches considérées et aux propriétaires de la deuxième tranche objet du présent.

34.4. - La SEDAM finance la création des biens et équipements d'usage commun situés sur l'assiette des tranches ultérieures.

CHAPITRE NEUVIEME

Dispositions afférentes aux charges

Article 35 - Enumération des charges - Prise en charge

- 35.1. - Les charges assumées par tous les propriétaires sont constituées :
- a) par les dépenses afférentes à la propriété et à la jouissance des biens et éléments d'équipement visés en l'article 29 ci-dessus.
 - b) par les dépenses des divers services visés en l'article 33 ci-dessus.
 - c) par les dépenses afférentes à la propriété et à la jouissance des biens et éléments d'équipement que pourrait ultérieurement réaliser la SEDAM.
 - d) le cas échéant, par les dépenses afférentes aux éléments d'équipement nouveaux et aux services nouveaux dont la création pourrait être décidée par l'association syndicale libre.
 - e) par les frais de fonctionnement de l'association syndicale libre.
- 35.2. - Les charges sont assumées par les propriétaires dès l'achèvement des équipements, s'ils sont mis en service et dès la mise en fonctionnement des services collectifs.

Article 36 - Principes de répartition des charges

- 36.1. - La répartition des charges se fait entre tous les propriétaires, en fonction de l'utilité des équipements et services pour chacun des propriétaires. Il est rappelé, à cet égard, que le lot n° 5101, lot destiné à la Ville de Paris n'est pas assujéti au présent cahier.
- 36.2. - Par propriétaire, au sens du présent article, on entend :
- toute personne morale ou physique, propriétaire d'un volume par suite de l'acquisition qu'elle en a faite et ses ayant-droits.

36.3. - Toute dépense qui est occasionnée par le fait ou la faute d'un propriétaire, au sens ci-dessus, est mise à sa charge.

Article 37 - Répartition des charges afférentes aux biens et éléments d'équipements communs

- 37.1. - Il est précisé que le présent cahier règle les rapports entre les divers propriétaires de lots en volume créés par l'état descriptif de subdivision de l'article 18 ci-dessus. La répartition des charges objet du présent article concerne uniquement la répartition entre les divers propriétaires des volumes ; chaque propriétaire de volume peut répartir lui-même ces charges entre ses divers ayant-droits notamment dans le cas où le volume aura été placé sous le régime de la co-propriété.
- 37.2 - Pour cette répartition, les charges afférentes aux locaux situés dans un volume appartenant à un propriétaire déterminé et grevés, au titre de l'article 27 ci-dessus d'une servitude d'usage au profit du propriétaire d'autres volumes, sont affectées aux bénéficiaires de cette servitude d'usage.
- 37.3. - Pour la mise en oeuvre des critères d'utilité défini au 36.1. ci-dessus trois modes de répartition des charges entre les propriétaires de volumes ont été retenus :
- répartition selon un critère technique
 - répartition selon les mètres carrés hors-oeuvre construits
 - répartition selon des critères spécifiques prenant en compte les caractéristiques de l'ensemble immobilier objet du présent cahier.
- 37.4. - Répartition des charges selon un critère technique.
- 37.4.1. - Sont réparties en fonction des critères techniques les charges relatives aux équipements d'intérêt commun visés en 29.2.4, 29.2.5, 29.2.6, 29.2.8, 29.2.10 et 29.3.6 ci-dessus, à savoir :
- a) - les charges relatives
- au matériel de centrale d'extinction automatique à eau visé en 29.2.4.
 - à l'équipement et à l'aménagement du local dans lequel est installé ce matériel.
 - au réseau primaire d'extinction automatique à eau visé en 29.2.5.
- sont réparties entre les divers propriétaires de volumes au prorata du nombre de têtes d'extinction automatique à eau installé dans chaque volume.

b) - Les charges relatives :

- au groupe électrogène visé en 29.2.6. ci-dessus
- à son appareillage électrique complémentaire
- à l'équipement et à l'aménagement des locaux dans lesquels sont installés ces matériels.

sont réparties entre les divers propriétaires de volumes au prorata des puissances secourues par le groupe électrogène.

Il est précisé que seul un tiers des charges relatives au local où est installé l'appareillage électrique complémentaire (article 27.2.9 ci-dessus) est à prendre en compte au titre de ce paragraphe les deux autres tiers étant à la charge du propriétaire du volume de sous-sol constituant le lot n° 5108 de l'état descriptif de subdivision de l'article 18 ci-dessus et ce, pour tenir compte de l'encombrement relatif des matériels installés dans ledit local.

- c) - Les charges relatives au réseau et au pupitre central des alarmes de fonctionnement visées en 29.2.8 ci-dessus sont réparties entre les divers propriétaires de volumes au prorata du nombre de points d'alarme installés dans chaque volume
- d) - les charges relatives au réseau et au pupitre central de détection d'incendie visés en 29.2.8 ci-dessus sont réparties entre les divers propriétaires de volumes au prorata du nombre de détecteurs d'incendie installés dans chaque volume.
- e) - Les charges relatives
- au matériel destiné à assurer la desserte téléphonique de l'ensemble immobilier visé en 29.2.10 ci-dessus
 - à l'équipement et à l'aménagement du local dans lequel ce matériel est installé
 - au réseau primaire de distribution téléphonique sont réparties entre les divers propriétaires de volumes au prorata du nombre de paires de câbles de raccordement desservant chaque volume.
- f) - Les charges relatives au réseau des robinets d'incendie armés visé en 29.19 ci-dessus sont réparties entre les divers propriétaires de volumes au prorata du nombre de robinets d'incendie armés installés dans chaque volume.

37.4.2. - A la mise en service des équipements ci-dessus l'Association Syndicale en liaison avec la SEDAM établira un état destiné à définir en fonction des critères définis ci-dessus la quote part de chaque volume dans les charges relatives à ces équipements.

Une mise à jour de cet état sera établie annuellement par l'Association Syndicale et s'il y a lieu, lors des extensions de l'assiette foncière du présent cahier dans les formes définies à l'article 12 ci-dessus.

37.5. - Répartition des charges en fonction des m2 HO construits.

37.5.1. - Sont réparties en fonction des m2 HO construits par chaque propriétaire de volume les charges relatives aux équipements d'intérêt commun visés en 29.2.1., 29.2.2., 29.2.3., 29.2.7., 29.2.9., 29.2.11., 29.3.2., 29.3.7., 29.3.9., et 29.3.10.

Pour cette répartition, la surface hors oeuvre s'entend, pour un niveau donné, de la surface limitée par le périmètre extérieur de la section horizontale des constructions closes du niveau considéré ; cette section étant prise à un mètre au-dessus du niveau du revêtement de sol.

Prévisionnellement, les superficies hors oeuvre à prendre en compte pour chacun des volumes, telles qu'elles ressortent des permis de construire visés à l'article 16 ci-dessus sont les suivantes :

Lot 5104 de l'état descriptif de la subdivision effectuée à l'article 18 ci-dessus (immeuble d'habitation situé rue du Grenier Saint-Lazare) : 4.747 m2

Lot 5105 dudit état descriptif (immeuble d'habitation situé entre files b-j et 9-15 sur plans visés à l'article 17.2) 7.373 m2

Lot 5106 dudit état descriptif (immeuble d'habitation situé entre files k-p et 10-18 sur plans visés à l'article 17.2) 7.673 m2

Lot 5107 dudit état descriptif (immeuble d'habitation situé entre files d-m et 5-10 sur plans visés à l'article 17.2) 7.379 m2

.../...

Lot 5108 dudit état descriptif (commerces, parc de stationnement et locaux divers situés à rez de chaussée et en sous-sol) 27.882 m²
 dont 17.580 m² pour le parc de stationnement 10.272 m² pour les commerces et 30 m² grevés d'une servitude d'usage au profit du lot 5101, lot destiné à la Ville de Paris)
 Cette surface n'inclut pas les surfaces des locaux suivants

- local à usage de poste de transformation EDF
situé dans la rampe hélicoïdale sud de desserte
du parc de stationnement (article 27.2.1.) 95 m²
- local destiné à recevoir le matériel à usage de
centrale d'extinction automatique à eau, situé
dans la rampe hélicoïdale sud de desserte du
parc de stationnement (article 27.2.1.) 95 m²
- local destiné à recevoir le groupe électro-
gène, situé dans la rampe hélicoïdale nord
de desserte du parc de stationnement
(article 27.2.1) 95 m²
- locaux destinés à abriter les services ad-
ministratifs de l'ensemble immobilier (article
27.2.2.) 200 m²
- local destiné à abriter de l'appareillage
électrique à l'usage du volume constituant
le lot n° 5107 (article 27.2.3. ci-dessus) 42 m²
- local destiné à abriter de l'appareillage
de plomberie à l'usage du volume constituant
le lot n° 5107 (article 27.2.5.) 80 m²
- local destiné à abriter le poste de transfor-
mation et de livraison EDF (article 27.2.6.) 155 m²
- local destiné à abriter de l'appareillage
électrique complémentaire du groupe électrogène
et d'autres appareils électriques (article
27.2.8. ci-dessus) 33 m²
- local destiné à abriter de l'appareillage
électrique à l'usage du volume constituant
le lot n° 5106 (article 27.2.9. ci-dessus) 65 m²
- local destiné à abriter du matériel télé-
phonique pour l'ensemble immobilier (ar-
ticle 27.2.10 ci-dessus) 42 m²

- local destiné à abriter un poste de transformation EDF et un local comptage à usage des volumes constituant les lots 5103-5104 et 5107 (article 27.2.11 ci-dessus) 75 m²
- local destiné au branchement à l'égoût du lot n° 5104 (article 27.2.12 ci-dessus) 15 m²
- local destiné à abriter du matériel de plomberie et du matériel électrique à l'usage du lot n° 5103 (article 27.2.13 ci-dessus) 62 m²
- local à usage de passage entre la rue Saint-Martin et la galerie commerciale (article 27.2.15 ci-dessus) 45 m²

Lot 5109 de l'état descriptif de subdivision (immeuble d'habitation situé à l'angle des rues Saint-Martin et du Grenier Saint-Lazare.) 2.572 m²

Cet état prévisionnel des superficies hors oeuvre sera, si nécessaire, revu lors de l'état contradictoire qui sera dressé entre la SEMAH et la SEDAM à l'achèvement de la construction des immeubles objets du présent cahier.

Une mise à jour de cet état sera établie par l'Association Syndicale annuellement et, lors des extensions de l'assiette foncière du présent cahier dans les formes définies à l'article 12 ci-dessus.

37.5.2. - Ceci étant les charges visées au présent 37.5 sont les suivantes :

- a) - les charges relatives aux fondations générales, murs périphériques de soutènement et dalle de reprise visés à l'article 29.2.2, aux réparations des ouvrages porteurs et aux dommages consécutifs pour les ouvrages portés ainsi qu'il est dit à l'article 26.4 ci-dessus sont réparties entre tous les propriétaires de volumes au prorata des mètres carrés hors oeuvre construits par chaque propriétaire de volume.
- b) - les charges relatives
 - au matériel à usage de poste de transformation EDF visé à l'article 29.2.3 ci-dessus
 - à l'équipement et à l'aménagement du local dans lequel est installé ce matériel
 - à l'entretien et aux réparations du gros-oeuvre ce local
 sont réparties entre les divers propriétaires de volumes utilisateurs de ce matériel savoir le propriétaire du lot 5106 de l'état descriptif de subdivision visé en 6.3 et éventuellement extension future à d'autres utilisateurs, au prorata des mètres carrés hors oeuvre construits par chaque propriétaire de volume.

c) - les charges relatives à l'équipement du local destiné à abriter les services administratifs de l'ensemble immobilier visé à l'article 29.2.7 ci-dessus et de son annexe à l'exception des pupitres d'alarmes et de détection incendie visés en 29.2.8. sont réparties entre tous les propriétaires de volumes au prorata des mètres carrés hors-oeuvre construits par chaque propriétaire de volume.

d) - les charges relatives

- au matériel à usage de poste de transformation et de livraison d'électricité visé en 29.2.9 ci-dessus.

- à l'équipement et à l'aménagement du local dans lequel est installé ce matériel.

sont réparties entre les propriétaires de volumes au prorata des mètres carrés hors oeuvre construits par chaque propriétaire de volume utilisateur de ce matériel, ces propriétaires étant le propriétaire du lot 5108, les propriétaires des volumes bénéficiant de servitudes d'usage sur des locaux inclus dans le volume que constitue le lot 5108, pour la surface de ces locaux définis en 37.5.1 et éventuellement extension future à d'autres utilisateurs.

e) - les charges relatives

- au matériel à usage de poste de transformation EDF visé à l'article 29.2.11 ci-dessus

- l'équipement et à l'aménagement du local dans lequel est installé ce matériel ainsi qu'à l'équipement du local comptage qui lui est adjoint

sont réparties entre les divers propriétaires de volumes utilisateurs de ce matériel savoir les propriétaires des lots 5104, 5107 et 5109 au prorata des mètres carrés hors oeuvre construits par chaque propriétaire de volume utilisateur.

f) - les charges relatives à l'équipement et à l'aménagement de l'aire de jeux visée à l'article 29.2.13 ci-dessus sont réparties entre les divers propriétaires de volumes utilisateurs de cette aire de jeux au prorata des mètres carrés hors oeuvre construits par chaque propriétaire de volume utilisateur.

Il est précisé que sont considérés comme utilisateurs de cette aire de jeux les seuls propriétaires de volumes à usage d'habitation savoir propriétaires des lots 5104, 5105, 5106, 5107 et 5109 et éventuellement extension future à d'autres utilisateurs.

- g) - Les charges relatives aux caniveaux techniques situés sous le niveau 22.10 NCF visés en 29.3.2. ci-dessus sont réparties entre les divers propriétaires de volumes utilisateurs de ces équipements savoir le propriétaire du lot 5108 de l'état de subdivision et éventuellement extension future à d'autres utilisateurs au prorata des mètres carrés hors oeuvre construits par chaque propriétaire de volume utilisateur.
- h) - les charges relatives au réseau primaire de distribution d'eau froide visé en 29.3.7 ci-dessus sont réparties entre les divers propriétaires de volumes utilisateurs savoir les propriétaires des lots 5105 et 5107 éventuellement extension future à d'autres utilisateurs au prorata des mètres carrés hors oeuvre construits par chaque propriétaire de volume utilisateur.
- i) - les charges relatives au réseau de distribution d'électricité moyenne tension visé en 29.3.9 ci-dessus sont réparties entre les divers propriétaires de volumes utilisateurs savoir le propriétaire du lot 5108 de l'état descriptif de subdivision, les propriétaires des volumes bénéficiant de servitudes d'usage sur des locaux inclus dans le volume que constitue le lot 5108, pour la surface de ces locaux, et éventuellement extension future à d'autres utilisateurs au prorata des mètres carrés hors oeuvre construits par chaque propriétaire de volume utilisateur.
- j) - les charges relatives à l'antenne ou aux antennes de réception des émissions de radio et de télévision, visées à l'article 29.3.10 ci-dessus sont réparties entre les divers propriétaires de volumes utilisateurs, savoir les propriétaires des lots 5104-5105-5106-5107 et 5109 de la subdivision de l'article 18 et éventuellement extension future à d'autres utilisateurs au prorata des mètres carrés hors oeuvre construits par chaque propriétaire de volume utilisateur.

37.6. - Répartition des charges selon des critères spécifiques

Sont réparties en fonction de critères spécifiques prenant en compte les caractéristiques de l'ensemble immobilier les charges relatives aux équipements d'intérêt commun visés en 29.2.12, 29.3.1, 29.3.3, 29.3.4, 29.3.5 et 29.3.8 ci-dessus.

- a) - les charges relatives à l'équipement et à l'aménagement du local à usage de passage visé en 29.2.12 ci-dessus sont réparties entre les divers propriétaires de volumes utilisateurs savoir les propriétaires des lots 5108 et 5109 de l'état descriptif de subdivision et éventuellement extension future à d'autres utilisateurs de la façon suivante qui prend en compte, de manière forfaitaire et définitive, l'utilité que ce local représente pour ces divers propriétaires :

un cinquième à la charge du propriétaire du lot 5109
quatre cinquièmes à la charge du propriétaire du lot
5108.

En cas d'extension future, les quatre cinquièmes à la charge du propriétaire du lot 5108 seront répartis entre ce propriétaire et les utilisateurs ultérieurs en fonction des m² HO construits par ces utilisateurs, les superficies à usage de parc de stationnement étant affectées du coefficient 0,20.

- b) - Les charges relatives au réseau E.U et E.P et aux fosses de relevage situés sous le niveau 22.10 NGF visés en 29.3.1 ci-dessus sont réparties ainsi qu'il est indiqué ci-après. Il a été estimé de manière forfaitaire et définitive que ces équipements destinés à rejeter à l'égout l'ensemble des E.U et E.P situés sous le niveau des rues périmétriques de l'ensemble immobilier (rue du Grenier Saint-Lazare, Beaubourg, Rambuteau et Saint-Martin), et des commerces situés au niveau de ces rues servent à 80 % aux commerces et parc de stationnement et à 20 % aux rues piétonnes dont il sera parlé en e) ci-après.

En conséquence, les charges relatives à ces équipements sont réparties de la façon suivante :

- 80 % des charges sont réparties entre les divers propriétaires de volumes utilisateurs savoir le propriétaire du lot 5108 de l'état descriptif de subdivision, les propriétaires de volumes bénéficiant de servitudes d'usage sur des locaux inclus dans le volume que constitue ce lot 5108, pour la surface de ces locaux, et éventuellement extension future à d'autres utilisateurs, étant précisé que les superficies à usage de commerces, réserves commerciales et les locaux techniques sont pris en compte avec le coefficient 1 et les superficies à usage de parc de stationnement avec le coefficient 0,50.
 - 20 % des charges sont réparties suivant le même mode de répartition que les charges afférentes aux rues piétonnières ainsi qu'il sera dit en e) ci-dessous.
- c) - les charges relatives au branchement à l'égout impasse Beaubourg et à la chambre de comptage visés en 29.3.3. ci-dessus sont réparties entre les divers propriétaires de volumes utilisateurs savoir les propriétaires des lots 5105, 5107 et 5108 de l'état descriptif de subdivision, les propriétaires des volumes bénéficiant de servitudes d'usage sur des locaux inclus dans le volume que constitue le lot 5108, pour la surface de ces locaux, et éventuellement extension future à d'autres utilisateurs au prorata des

mètres carrés hors oeuvre construits par chaque propriétaire de volume utilisateur. étant précisé que les superficies à usage de commerces, locaux techniques en sous-sol et parc de stationnement sont prises en compte pour cette répartition avec le coefficient 0,25, fixé de manière forfaitaire et définitive, pour tenir compte du fait que ces superficies sont raccordées également sur l'égoût de la rue Beaubourg ainsi qu'il est dit en d) ci-après et de l'utilisation relativement faible que des superficies affectées aux usages définis ci-dessus font de ce type d'équipement.

- d) - les charges relatives au branchement à l'égoût rue Beaubourg et à la chambre de comptage visés en 29.3.4 ci-dessus sont réparties entre les divers propriétaires de volumes utilisateurs savoir les propriétaires des lots 5106 et 5108 de l'état descriptif de subdivision les propriétaires des volumes bénéficiant de servitudes d'usage sur des locaux inclus dans le volume que constitue le lot 5108, pour la surface de ces locaux, et éventuellement extension future à d'autres utilisateurs) au prorata des mètres carrés hors oeuvre construits par chaque propriétaire de volume utilisateur, étant précisé que les superficies à usage de commerces, locaux techniques en sous-sol et parc de stationnement sont prises en compte pour cette répartition avec le coefficient 0,25, fixé de manière forfaitaire et définitive, pour tenir compte du fait que ces superficies sont raccordées également sur l'égoût de l'impasse Beaubourg ainsi qu'il est dit en c) ci-dessus et de l'utilisation relativement faible que des superficies affectées aux usages définis ci-dessus font de ce type d'équipement.
- e) - les charges relatives aux rues, aires de passage, et divers équipements visés à l'article 29.3.5 ci-dessus sont réparties entre les propriétaires de volumes ainsi qu'il est indiqué ci-après.

En fonction d'une estimation prévisionnelle de la fréquentation journalière de ces rues et de la destination des flux piétonniers, chaque propriétaire de volume se voit affecter un nombre de points calculé de la manière suivante :

- emplacement de stationnement pour véhicule automobile = 30 points
- emplacement de stationnement pour motocyclette = 5 points
- mètre carré hors oeuvre à usage commercial 60 points
- mètre carré hors oeuvre à usage de bureaux 8 points
- mètre carré hors oeuvre à usage d'habitation 3 points

La participation de chaque propriétaire de volume aux charges est calculée en fonction du nombre de points qui lui sont attribués par rapport au nombre total de points attribués à l'ensemble des propriétaires de volumes.

A la mise en service des équipements objets du présent paragraphe, l'Association Syndicale, en liaison avec la SEDAM établit un état destiné à définir, en fonction des critères ci-dessus la quote part de chaque volume dans les charges relatives à ces équipements.

Une mise à jour de cet état est établie par l'Association Syndicale annuellement et lors de chaque extension de l'assiette foncière du présent cahier dans les formes définies à l'article 12 ci-dessus.

- f) - les charges relatives au réseau de distribution d'air comprimé visé en 29.3.8 ci-dessus sont réparties de la façon suivante :
- 90 % de ces charges sont réparties entre les divers propriétaires de volumes suivant le même mode de répartition que les charges-afférentes aux fosses de relevage visées en b) ci-dessus.
 - 10 % de ces charges sont réparties entre les divers propriétaires de volumes suivant le même mode de répartition que les charges relatives aux rues piétonnes visées en e) ci-dessus. Cette répartition tient compte du fait qu'il est estimé que 90 % de l'air comprimé servira aux aéroéjecteurs installés dans les fosses de relevage et 10 % au fonctionnement de l'horloge à automates visée en 29.3.5 ci-dessus
- g) - Les charges relatives à l'aire de jeux visée à l'article 29.2.13 incombent au propriétaire du lot 5105.

Article 38 - Répartition des charges de personnel et des frais de fonctionnement de l'Association Syndicale

- 38.1. - Les frais de personnel entraînés par l'entretien la maintenance, la surveillance, etc... des biens et éléments d'équipement communs et directement imputables, au moyen de feuilles d'heure notamment, à tel ou tel bien ou élément d'équipement sont réparties entre les divers propriétaires de la même façon que les charges afférentes audit bien ou élément d'équipement défini à l'article 37 ci-dessus.

- 38.2. - Les autres frais de personnel et les frais de fonctionnement de l'Association Syndicale libre sont répartis entre les divers propriétaires, membres de l'association syndicale, en proportion de la quote part de chacun des membres dans la répartition des charges définies à l'article 37 et 38.1. pour l'exercice ou la fraction d'exercice ainsi qu'il est dit à l'article 10 des statuts de l'association syndicale.

Article 39 - Disposition afférentes à l'extension éventuelle de l'assiette du présent cahier

- 39.1. - Si l'extension d'assiette du présent cahier prévue en l'article 12 se réalise, les dispositions ci-après entrent en vigueur, aussitôt après que la SEDAM a régularisé l'extension et en a fait la notification à l'association syndicale libre.
- 39.2. - Les propriétaires tenus de contribuer au paiement des charges sont tous les propriétaires toutes tranches réunies.
- 39.3. - Leurs contributions respectives sont calculées sur les bases définies aux articles 36,37 et 38.

CHAPITRE DIXIEME

Dispositions afférentes aux sujétions diverses

Article 40 - Réseaux et canalisations

Tout propriétaire de la zone du présent cahier confère à tous autres, en ce compris la SEDAM, le droit de passage de tous les réseaux et canalisations et, si nécessaire, le droit de passage pour entretien et réparations desdits réseaux et canalisations.

CHAPITRE ONZIEME

Dispositions afférentes à la force obligatoire
du présent et à ses modifications.

Article 41 - Caractère des règles posées par le présent cahier

Les règles posées dans le présent cahier sont des règles d'intérêt privé.

Leur respect est assuré par la SEDAM puis par l'Association syndicale.

Tout propriétaire d'un volume peut également en demander directement l'application à l'encontre du propriétaire défaillant, étant précisé que 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 par le syndicat de copropriété, lui-même obligatoirement représenté par son syndic.

En cas de transgression et de différend, le Tribunal de Grande Instance de Paris est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée ou en dommages-intérêts.

En aucun cas la SEDAM ne peut être mise en cause, si ce n'est en sa qualité de propriétaire tant qu'elle la conserve ou au titre des obligations contractées par elle par les présentes.

Article 42 - Modification du présent

Les règles posées par le présent cahier peuvent être modifiées, entre parties, par voie de décision de l'assemblée générale de l'association syndicale libre suivant ce qui est précisé dans ses statuts.

CHAPITRE DOUZIEME

Dispositions concernant l'association syndicale libre

Article 43 - Obligation d'adhérer à l'association syndicale

Tout propriétaire d'un immeuble compris dans l'assiette foncière du présent cahier à l'exception de la Ville de Paris dont les immeubles sont géographiquement mais non juridiquement compris dans la dite assiette fait obligatoirement partie de l'association syndicale des propriétaires, association régie par les lois des 21 Juin 1865, 22 décembre 1888, 15 Décembre 1902 et les textes subséquents.

Article 44 - Objet de l'association syndicale

L'association a pour objet

- a) de veiller à l'application du présent cahier et de statuer sur les éventuelles modifications de celui-ci.
- b) de s'approprier les biens et éléments d'équipement à usage commun visés sous le chapitre huitième.
- c) de gérer et d'entretenir ceux-ci.
- d) de fixer le montant de la contribution de ses membres aux frais de gestion et d'entretien de ces biens et éléments d'équipements et de la recouvrer.
- e) de gérer et d'entretenir les biens et éléments d'équipement qui, sans être la propriété de l'association syndicale, sont communs à deux ou plusieurs propriétaires, aux charges et conditions qu'elle déterminera d'accord avec lesdits propriétaires.

Article 45 - Statuts de l'association

La formation, l'objet, la dénomination, le siège et la durée de l'association syndicale font l'objet de statuts qui sont établis et publiés, conformément à la loi précitée du 21 Juin 1865, au Bureau des Hypothèques compétent comme annexe du présent cahier des charges, aux diligences de la SEDAM.

CHAPITRE TREIZIEME

Dispositions en matière de reconstruction

Article 46

En cas de démolition, totale ou partielle, du bâtiment réalisé par un propriétaire de volume à l'intérieur de ce volume, le dit propriétaire a l'obligation de procéder à la reconstruction de ce bâtiment et ce, en suivant les règles de construction édictées par le présent cahier sous réserve des règlements d'urbanisme alors applicables. Toutefois, si la démolition excède la moitié du bâtiment le propriétaire a la faculté de renoncer à la reconstruction moyennant l'abandon à titre gratuit de ses droits de propriété sur son volume à l'Association Syndicale, et, en outre, moyennant le versement à l'Association Syndicale de la fraction des sommes qu'il a reçues ou recevra de toute Compagnie d'Assurances correspondant aux locaux compris dans son volume et constituant le siège de servitudes dont il pourrait être grevé.