


# PLAN LOCAL D'URBANISME

Ville d'Orly 



# ANNEXES

## RÉGLEMENTAIRES

### 17/ Liste des lotissement dont les règles d'urbanisme ont été maintenues

<b><i>Prescrit le 11/04/2013</i></b>	<b><i>Mis à jour le 19/08/2022</i></b>
<b><i>Arrêté le 28/05/2019</i></b>	<b><i>Mis à jour le 18/01/2023</i></b>
<b><i>Approuvé le 25/02/2020</i></b>	<b><i>Mis à jour le 04/07/2023</i></b>
	<b><i>Mis à jour le 01/12/2023</i></b>
	<b><i>Modifié le 12/03/2024</i></b>



# **LISTE DES LOTISSEMENTS DONT LES REGLES D'URBANISME ONT ETE MAINTENUES**

En application de l'article L.315-2-1 du Code de l'Urbanisme, l'article 21 du cahier des charges de Bicoques et Jardins reste applicable selon la demande des co-lotis en date du 29 février 1988.

# “Bicoques-Jardins”

Village Coopératif

---

SOCIÉTÉ ANONYME COOPÉRATIVE A CAPITAL VARIABLE

POUR LA CRÉATION D'UNE CITÉ JARDIN

(Construction d'habitations à bon marché)

*Approuvée par arrêté ministériel le 10 Décembre 1910*

---

**Siège social: 7, rue Théophile-Roussel**

**PARIS (12<sup>e</sup> arr<sup>t</sup>)**

---

## STATUTS

Règlement Intérieur

ET

**Cahier des Charges**

DU

Village coopératif d'ORLY

---



# “Bicoques-Jardins”

Village Coopératif

SOCIÉTÉ ANONYME COOPÉRATIVE A CAPITAL VARIABLE  
POUR LA CRÉATION D'UNE CITÉ JARDIN  
(Construction d'habitations à bon marché)  
*Approuvée par arrêté ministériel le 10 Décembre 1910*

*Siège social: 7, rue Théophile-Roussel*  
PARIS (12<sup>e</sup> arr<sup>t</sup>)

## STATUTS

### Règlement Intérieur

ET

### Cahier des Charges

DU

### Village coopératif d'ORLY

Prix : 0.50

## Conseil d'Administration

*Président* : **A. DAMS**, employé de commerce  
*Vice-présidents* : **E. HÉBERLIN** Publiciste **E. GUESNET BINOT** Miroitier  
*Secrétaire* : **A. GROSSARD**, Employé de commerce

### Secrétaires-adjoints :

**J. OUSSET** **J. PUJOL** **C. VAN ACKÈRE**  
 Rédact. aux P. T. T. Voyageur de commerce Employé de commerce  
*TTrésorier* : **H. DENIS**, Comptable pharmacie centrale  
*TTrésorier-adjoint* : **E. JAPAUD**, électricien  
*Archiviste* : **V. CHATILLON**, mécanicien

### Administrateurs :

<b>A. JEANPIERRE</b> Mécanicien	<b>G. JACQUELIN</b> Représentant	<b>E. DERAINE</b> Empl. de Commerce
<b>L. RENARD</b> Représ. en chapellerie	<b>E. VALLET</b> Mercier	<b>A. RENARD</b> Représentant
<b>J. GIRARDIN</b> Employé de commerce	<b>J. MERMET</b> Employé en pharmacie	<b>H. FÉLIX</b> Comptable
<b>H. JACQUES</b> Ebeniste	<b>L. GREGOIRE</b> Empl. de commerce	<b>R. BOCLY</b> Mécanicien
<b>J. VEILHAN</b> Employé de commerce	<b>E. BERRARD</b> Commis	

### Commissaires vérificateurs :

<b>G. GUEGNIOT</b> Employé chem. de fer tunisien	<b>U. PONSART</b> Employé contrôle chem. de fer P. O.	<b>E. CHAUVIREY</b> Commis principales P. T. T.
---	--	--

### Comité Consultatif :

<b>MASSIN</b> Clerc de notaire	<b>G. BENOIT-LEVY</b> Conférencier	<b>NAST</b> Avocat
<b>LEVISSOR</b> Docteur-médecin 2, place des Vosges	<b>LAMBERT</b> Architecte	

## SOCIÉTAIRES FONDATEURS

ayant participé au premier achat de terrains sur le Domaine d'Orly

## A. DAMS

### PRÉSIDENT FONDATEUR

<b>F. Bartier</b> , chef piqueur.	<b>Denis</b> , compt., pharmacie centr
<b>Mme Besnard</b> , rentière.	<b>Deraïne</b> , empl. de commerce.
<b>Buret</b> , coiffeur.	<b>Delahaye</b> , peintre.
<b>Bouis</b> , employé Cie d'Orléans.	<b>Ducellier</b> , électricien.
<b>Bretteau</b> , marchand de vins.	<b>Denise</b> , emp. Compag. du Gaz.
<b>Bernard</b> , tailleur.	<b>Dufour</b> , ciseleur.
<b>Busch</b> , employé de commerce.	<b>Duru</b> , mécanicien.
<b>Bazelles</b> , coiffeur.	<b>Duvaux</b> , boucher.
<b>Berrard</b> , commis.	<b>Flanet</b> , employé de commerce.
<b>Balin</b> , emp. de commerce.	<b>Félix</b> , comptable.
<b>Bonnet</b> , tailleur.	<b>Faure</b> , cimentier-rocaillieur.
<b>J. Bocly</b> , empl. commerce.	<b>Grégoire</b> , employé de commerce.
<b>R. Bocly</b> , mécanicien.	<b>Girardin</b> , — —
<b>Abel Besnard</b> , mécanicien.	<b>Grossard</b> , — —
<b>Chatillon</b> , mécanicien.	<b>Gousset</b> , représentant.
<b>Cretens</b> , employé en pharmacie.	<b>Guégniot</b> , emp. chem. fertunisiens
<b>L. Caillet</b> , instituteur,	<b>Gasquet</b> , orthopédiste.
<b>A. Caillet</b> , adjutant.	<b>Grandcoin</b> .
<b>Coutillier</b> , tonnelier.	<b>Guesnet-Binot</b> , miroitier.
<b>Castagné</b> , employé de commerce.	<b>Héberlin</b> , publiciste.
<b>Clément</b> , avocat.	<b>Mme Hellouin</b> , b'joutière.
<b>Cognier</b> , employé de commerce.	<b>Jeanpierre</b> , mécanicien.
<b>Constans</b> , bottier.	<b>Jacquelin</b> , représentant.
<b>E. Chauvirey</b> , com. pr. des P. T. T.	<b>Japaud</b> , électricien.
<b>G. Chauvirey</b> , commerçant.	<b>Jacques</b> , ébéniste.
<b>Cheneau</b> , comptable.	<b>Janot</b> , tailleur.
<b>Duportal</b> , ingénieur.	<b>Mme Koblenitz</b> , chaussures.

## SOCIÉTAIRES FONDATEURS

(Suite)

Lang, employé de commerce.	Pourat, empl. Comp. d'Orléans.
Lognon. —	Picard, employé de commerce.
Le Luez, employé en pharmacie.	Peladé, —
Lenud, ingénieur.	Ponsart, empl. Comp. d'Orléans.
Lambert, architecte.	Pivard, mécanicien.
Lafond, emp. Institut Pasteur.	Pigot, employé de commerce.
Lardin, comptable.	Quenault, maçon.
Laplace, ébéniste.	L. Renard, empl. de commerce.
Leloup, Expéd. Ministère Travaux Publics.	A. Renard, représentant.
Mme Lebaillly, blanchisseuse.	Robert, menuisier.
Mélinat, employé de commerce.	Roubaud, empl. en quincaillerie.
Montagne, représentant.	Rey, représentant.
Macouin, commerçant.	Souletie, employé de commerce.
Marmet, empl. en pharmacie.	Sarazin, orthopédiste.
Munoz, traducteur.	Schneider, sellier.
Morand, livreur.	Salesse, typographe.
Nicollier, commis des P. T. T.	Van Ackère, empl. de commerce.
Noïrot, livreur.	Veilhan, —
Ousset, rédacteur P. T. T.	Viguer, employé de Préfecture.
Prévot, employé de commerce.	Vallet, mercier.
Pujol, voyageur.	Mme Varquet, comm. aux Halles.
Pitou, caissier.	Mme Visille.
	Mme Zweifel, employée



## STATUTS

### “BICOQUES-JARDINS”

Village Coopératif

SOCIÉTÉ ANONYME · COOPERATIVE  
A CAPITAL VARIABLE

### POUR LA CRÉATION D'UNE CITÉ-JARDIN (Habitations à bon marché)

ARTICLE PREMIER. — Il est formé entre les souscripteurs des actions ci-après créées, et tous ceux qui seront ultérieurement admis, une Société anonyme coopérative à capital variable régie par les présents statuts et par les lois en vigueur tant sur les sociétés que sur les habitations à bon marché et la petite propriété.

Arr. 2. — La Société a pour objet de réaliser :

1<sup>o</sup> Dans les conditions et pour l'application de la législation sur les habitations à bon marché, soit l'acquisition, la construction, la vente ou la location d'habitations salubres et à bon marché, ainsi que de leurs dépendances ou annexes, telles que jardins, bains et lavoirs, soit l'amélioration et l'assainissement d'habitations existantes, et la vente ou la location de jardins formant dépendances des habitations, soit l'achat d'immeubles destinés à ces usages.

2<sup>o</sup> De réaliser le cas échéant, dans les termes de la loi du 10 avril 1908, l'acquisition, la vente ou la location de champs ou jardins n'excédant pas un hectare.

Elle peut, à cet effet, acquérir, construire, aliéner, prendre et donner en location.

Elle peut, dans le même but, faire des prêts en vue, soit de la construction ou de l'achat d'immeubles destinés à des habitations à bon marché, soit de l'acquisition de champs ou jardins, et, à cet effet, contracter des emprunts et négocier toutes garanties qu'elle aura elle-même reçues de ses emprunteurs.

Ses opérations seront limitées aux immeubles situés dans la commune d'Orly, département de la Seine.



ART. 3. — La dénomination de la Société est: "Bicoques-Jardin", Village coopératif.

Société anonyme coopérative à capital variable pour la création d'une Cité-Jardin (construction d'habitations à bon marché).

ART. 4. — La Société a son siège à Paris, 7, rue Théophile-Roussel (12<sup>e</sup> arrondissement).

Il pourra être transféré dans tout autre lieu du département de la Seine, par décision du Conseil d'administration.

ART. 5. — La durée de la Société est fixée à quarante ans.

ART. 6. — Le fonds social est variable.

Le capital initial à souscrire est fixé à deux cent mille francs, divisé en deux mille actions de cent francs chacune.

ART. 7. — Toute personne peut souscrire des actions de la Société, sous réserve de l'agrément du Conseil d'administration. Il en est de même de toute association ou établissement, à charge de se faire représenter dans les assemblées générales par un seul fondé de pouvoirs.

ART. 8. — Les actions sont payables :

Un dixième au moment de la souscription et préalablement à la constitution de la Société, et le solde par versements mensuels d'au moins un franc cinquante par action.

Tout retard dans ces versements portera intérêt de plein droit au profit de la Société, à raison de 4 0/0 l'an et à compter de son exigibilité.

En vue de hâter la libération de ses actions, tout sociétaire a le droit d'effectuer des versements supplémentaires en sus du versement minimum.

Pour faciliter l'épargne des sommes nécessaires à ces versements sur les actions, la Société ouvre à chaque sociétaire un compte de dépôt productif d'intérêt, aux conditions fixées chaque année par l'assemblée générale.

Les actions non entièrement libérées peuvent toujours être échangées contre des actions entièrement libérées jusqu'à concurrence d'une somme égale et sauf paiement de la soulte nécessaire.

ART. 9. — Chaque action donne droit, au prorata des sommes versées et non remboursées à un intérêt qui ne pourra être supérieur à trois francs vingt-cinq pour cent.

Les actions appartenant à des locataires servent de garantie aux engagements qu'ils peuvent avoir avec la Société; ces actions sont transférées en nantissement à cette dernière, et le titre qui demeure aux mains du locataire doit porter mention de ce nantissement.

ART. 10. — Les actions sont nominatives, même après leur entière libération. Elles sont représentées par un certificat détaché d'un registre à souche, numéroté, revêtu de la signature de deux administrateurs et frappé du timbre de la Société.

Elles sont indivisibles vis-à-vis de la Société, qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour une action. Si une même action a plusieurs propriétaires, ceux-ci sont tenus de se faire

représenter auprès de la Société par une seule et même personne.

La cession des actions ne peut avoir lieu que par une déclaration de transfert inscrite sur les registres de la Société et signée du cédant et du cessionnaire ou de leurs mandataires, avec le visa de l'administrateur. Toutefois, les actions ne pourront être cédées que si les versements exigibles ont été effectués et si le cédant n'est à aucun titre débiteur de la Société.

ART. 11. — Si les locataires-sociétaires ou les locataires-acquéreurs usent de la faculté de contracter une assurance temporaire à la *Caisse nationale d'assurance en cas de décès*, la police d'assurance sera faite au profit de la Société.

La Société peut elle-même contracter cette assurance sur leur tête.

ART. 12. — Sur la proposition du Conseil d'administration, le fonds social peut être augmenté chaque année, par décision de l'assemblée générale, au moyen de versements en espèces. Dans ces augmentations successives, un droit de préférence est réservé aux actionnaires.

Il peut être réduit, mais sans descendre au-dessous du dixième, soit du capital initial, s'il n'a pas été augmenté, soit, en cas d'augmentation, du chiffre auquel ce capital a été porté. Cette réduction ne peut résulter que :

1<sup>o</sup> De l'attribution de leurs maisons ou de leurs terrains, à titre de lotissement, aux sociétaires, après libération entière de leurs actions. Les actions de ces sociétaires, qui cesseront ainsi de faire partie de la Société, seront annulées, sans qu'ils puissent prétendre à aucune part proportionnelle de la réserve sociale;

2<sup>o</sup> De l'amortissement par voie de tirage au sort des actions entièrement libérées;

3<sup>o</sup> De l'échange d'actions partiellement libérées en actions entièrement libérées;

4<sup>o</sup> De l'exclusion des sociétaires, qui sera prononcée, sur la proposition du Conseil d'administration, par l'assemblée générale extraordinaire.

ART. 13. — Aucune maison ne peut être construite ou achevée et mise en état que sur la demande d'un sociétaire ou d'un groupe de sociétaires possédant un nombre d'actions dont la valeur soit égale au prix de revient de ladite maison.

Les maisons sont construites ou transformées suivant les plans et devis choisis par le sociétaire ou le groupe de sociétaires et approuvés par le Conseil d'administration. Ces maisons peuvent être isolées ou réunies par groupe.

ART. 14. — Un sociétaire seul ne peut demander la construction que d'une maison distribuée pour l'habitation de sa famille.

Un groupe de sociétaires peut demander la construction d'une maison à plusieurs ménages, à condition que ces sociétaires l'habiteront eux-mêmes et seront solidairement responsables vis-à-vis de la Société.

Les sociétés de prévoyance peuvent demander la construction



sents. En cas de partage, la voix du président est prépondérante.

Les délibérations du Conseil, ainsi que les délibérations des assemblées générales, sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur des registres tenus au siège de la Société et signés par le président et le secrétaire de la séance. — Les copies ou extraits de ces délibérations, ainsi que les bilans, sont certifiés et signés par deux administrateurs, dont l'un, membre du bureau.

Art. 21. — Le Conseil d'administration est investi des pouvoirs les plus étendus pour la gestion et l'administration de la Société.

Il fait ou autorise tous les actes rentrant dans l'objet de la Société; il peut notamment :

Acheter, vendre, échanger et faire toutes attributions à titre de lotissement aux sociétaires; toucher et recevoir, faire et accepter tous baux et locations, avec ou sans promesse d'attribution; convertir au porteur et aliéner toutes valeurs quelconques;

Consentir, même sans paiement, tout désistement de privilège, hypothèque, action résolutoire et autres droits réels; faire mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements quelconques, le tout même sans paiement; consentir toutes antériorités et toutes subrogations avec ou sans garanties; traiter, transiger, compromettre, acquiescer;

Contracter des emprunts jusqu'à concurrence d'une somme principale de deux cent mille francs en conférant hypothèque sur les immeubles sociaux, émettre tous titres en représentation des emprunts; fixer le mode et les conditions du droit de contrôle qui peut être consenti aux prêteurs;

Déléguer une ou plusieurs personnes pour l'exécution des actes délibérés par le Conseil.

Tous les actes concernant la Société doivent être signés par deux administrateurs, dont un membre du bureau, à moins d'un mandat spécial donné par le Conseil d'administration.

Art. 22. — L'assemblée générale nomme trois commissaires-vérificateurs et, au besoin, un suppléant; ils sont élus pour un an et rééligibles. Leurs fonctions sont gratuites; toutefois, s'ils sont étrangers à la Société, ils peuvent recevoir une rémunération fixée par l'assemblée générale.

Ils veillent à l'exécution des statuts de la Société; ils ont le droit de vérifier la comptabilité et la caisse; ils font un rapport annuel à l'assemblée générale et peuvent, en cas d'urgence, convoquer une assemblée extraordinaire.

Art. 23. — L'assemblée générale régulièrement constituée représente et oblige l'universalité des actionnaires.

Tout actionnaire a le droit d'assister à l'assemblée générale. Nul ne peut s'y faire représenter que par un actionnaire fondé de pouvoirs. — Les femmes mariées et les mineurs peuvent être représentés par leurs maris ou tuteurs.

Art. 24. — L'assemblée générale se réunit de droit chaque année, dans le premier trimestre qui suit la clôture de l'année ventaire. Elle se réunit en outre extraordinairement toutes les

d'une ou de plusieurs maisons, mais à l'usage de leurs sociétaires seulement, et à la condition de demeurer tenues des obligations de leurs adhérents.

Art. 15. — Aucune construction ne pourra être commencée tant que la Société n'aura pas en caisse la totalité du prix d'estimation.

Si les fonds disponibles de la Société ne permettent pas de satisfaire à toutes les demandes de lotissement ou de construction formées par des sociétaires, il sera procédé au tirage au sort des demandes dans les conditions fixées par l'assemblée générale.

Toute personne ou société qui souscritra un nombre d'actions entièrement libérées suffisant pour permettre la construction d'une ou de plusieurs habitations, aura le droit de désigner en souscrivant le sociétaire qui devra occuper l'habitation.

Art. 16. — Les maisons sont données à bail aux sociétaires ou groupes de sociétaires qui en ont demandé la construction ou l'achat pour une période égale à celle de la libération des actions représentatives du prix de revient, le bail finissant le jour même du dernier versement de libération.

Toutefois le sociétaire-locataire pourra, auparavant, mettre fin au bail, dans les conditions et sous les clauses pénales déterminées par ledit bail.

Art. 17. — La Société est administrée par un Conseil composé de vingt-quatre membres, qui se renouvelle tous les ans par tiers.

Pour les deux premières années, ce renouvellement aura lieu par tirage au sort. Le roulement une fois établi, le renouvellement a lieu par ancienneté.

Les membres sortants sont toujours rééligibles.

Art. 18. — Les membres du Conseil d'administration doivent être propriétaires, en leur nom personnel, pendant toute la durée de leurs fonctions, chacun de cinq actions affectées à la garantie des actes de leur gestion.

Leurs fonctions sont gratuites, même pour celui d'entre eux qui serait chargé de la direction de la Société.

Art. 19. — Les administrateurs sont nommés et peuvent être révoqués par l'assemblée générale.

En cas de vacance dans le sein du Conseil d'administration, par décès, démission ou autre cause, les membres restants pourvoient au remplacement jusqu'à la prochaine assemblée générale, qui procède à l'élection définitive. — Les fonctions du nouveau membre cessent à l'époque où auraient cessé celles du membre qu'il remplace.

Art. 20. — Chaque année, le Conseil d'administration nomme parmi ses membres un bureau composé d'un président, de deux vice-présidents, d'un secrétaire, de trois secrétaires-adjoints, d'un trésorier, d'un trésorier-adjoint et d'un archiviste.

Le Conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige et au moins une fois par trimestre.

La présence de treize membres au moins est nécessaire pour la validité de ses délibérations.

Les délibérations sont prises à la majorité des membres pré-



fois que le Conseil en reconnaît l'utilité, ou encore sur la réquisition écrite d'actionnaires représentant au moins le quart du capital social.

Art. 25. — Les assemblées générales sont convoquées vingt jours au moins à l'avance, par lettres individuelles et par avis insérés dans un journal de Paris.

Les lettres et avis indiquent les objets à l'ordre du jour de la réunion.

Par exception l'assemblée générale constitutive, ainsi que chacune des assemblées générales appelées à décider de toute augmentation du capital social, pourra n'être convoquée que huit jours à l'avance.

Art. 26. — Les assemblées générales sont présidées par le président du Conseil d'administration, à son défaut par les vice-présidents et, à défaut de ces derniers par l'administrateur que désigne le Conseil. — Les deux plus forts actionnaires acceptants remplissent les fonctions de scrutateurs. — Les assemblées désignent le secrétaire, qui peut ne pas être actionnaire.

Aucun autre objet que ceux à l'ordre du jour ne peut être mis en délibération.

Les propositions à soumettre aux assemblées générales doivent être adressées au Conseil un mois au moins avant la date de réunion desdites assemblées. Celles qui réuniront les signatures d'un dixième des actionnaires, ou d'actionnaires représentant le dixième du capital social, figureront de droit à l'ordre du jour.

Art. 27. — Les délibérations sont prises à la majorité des voix.

La propriété d'une action donne droit à une voix. Les actions en sus donnent droit à autant de voix qu'elles représentent de fois un capital de 500 francs, sans que chaque actionnaire puisse, soit par lui-même, soit comme actionnaire fondé de pouvoirs, posséder plus de dix voix.

En cas de partage la voix du président est prépondérante.

Art. 28. — L'assemblée générale ordinaire entend le rapport du ou des commissaires sur la situation de la Société, sur le bilan et sur les comptes présentés par les administrateurs.

Elle discute, approuve ou rejette les comptes, et fixe le dividende dans la limite de l'article 31.

Elle choisit les commissaires et nomme les administrateurs.

Elle donne au Conseil d'administration tous les pouvoirs nécessaires à l'effet d'emprunter et d'hypothéquer les immeubles sociaux au-delà des limites fixées par l'article 21, et, s'il y a lieu, tous les autres pouvoirs nécessaires pour les cas non prévus.

Elle fixe les sommes affectées à l'amortissement du capital social par l'annulation définitive des actions remboursées.

Enfin, d'une manière générale, elle prononce sur tous les intérêts de la Société.

Art. 29. — Une assemblée générale extraordinaire peut apporter aux présents statuts toutes additions et modifications reconnues utiles. — Elle peut aussi, sur la proposition du Conseil, autoriser soit la continuation de la Société au delà du

terme fixé, soit la dissolution avant ce terme, soit la fusion ou l'alliance avec d'autres sociétés.

Art. 30. — L'année sociale commence le 1<sup>er</sup> janvier et finit le 31 décembre. Le premier exercice comprend le temps écoulé entre la date de la constitution définitive et le 31 décembre l'année suivante.

Il sera dressé chaque semestre un état sommaire de la situation active et passive de la Société et, au 31 décembre de chaque année, un inventaire général de l'actif et du passif.

Dans les trois mois qui suivent la clôture de l'exercice, le compte rendu de l'assemblée générale et le bilan sont adressés au Ministre du Travail et de la Prévoyance sociale, par l'intermédiaire du préfet.

Art. 31. — Après l'acquittement des charges de toute nature, il est opéré sur les bénéfices :

1<sup>o</sup> Un prélèvement de 5 0/0 pour former le fonds dit de *réserve légale*, lequel devient facultatif lorsque ce fonds de réserve a atteint le dixième du capital social;

2<sup>o</sup> Une répartition d'intérêts qui ne peut excéder 3 fr. 25 par an du capital non remboursé, l'intérêt revenant aux actions non libérées devant être employé à leur libération.

Le surplus, s'il en existe, forme une réserve spéciale destinée à assurer le développement de l'œuvre, à parer aux éventualités et, en cas d'insuffisance dans le produit net, à permettre la majoration des intérêts jusqu'à concurrence du maximum de 3 fr. 25 du capital non remboursé.

Art. 32. — En cas de perte de la moitié du fonds social, la dissolution de la Société a lieu de plein droit.

Art. 33. — En cas de dissolution de la Société, la liquidation s'opère par les soins du Conseil d'administration alors en exercice, à moins de décision contraire de l'assemblée générale. La nomination des liquidateurs met alors fin aux pouvoirs des administrateurs et de tout mandataire.

L'actif net de la Société dissoute, après remboursement de la totalité du capital social, sera employé de la façon indiquée par délibération d'une assemblée générale représentant le tiers de ce capital. Si cette assemblée ne réunit pas cette condition, la seconde assemblée convoquée dans le même but délibérera valablement, quelle que soit la portion du capital représentée.

Art. 34. — Les présents statuts, ainsi que toutes modifications qui y seraient apportées, seront soumis à l'approbation du Ministre du Travail et de la Prévoyance sociale.

Art. 35. — Pour la publication des présents statuts et des actes et procès-verbaux de constitution de la Société, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une expédition ou d'un extrait.

Tels sont les statuts, dressés en sept exemplaires, A Paris, déposés chez Me Dauchez, notaire, 37, quai de la Tournelle.

Le dix-neuf décembre mil neuf cent dix, par le..... soussigné.....

M. Adolphe Dams le fondateur.

# RÈGLEMENT INTÉRIEUR

## ARTICLE PREMIER

La Société a pour but la création d'une Cité-Jardin sur le domaine d'Orly.

Elle se propose de construire sur ce terrain des maisons dotées du maximum de confort et d'hygiène.

## ARTICLE 2

Le droit d'adhésion est fixé à 5 francs; il sera perçu en outre un droit fixe de 0 fr. 25 par action en souscrivant; il n'est remboursable en aucun cas. Les cotisations seront perçues à la permanence le premier samedi du mois de 8 h. 1/2 à 10 heures du soir, et le lendemain, dimanche, à Orly, de 3 h. à 5 h. du soir, par 3 membres du Conseil désignés à cet effet.

## ARTICLE 3

§ 1. La Société affecte exclusivement les fonds dont elle dispose à la réalisation des opérations immobilières ainsi qu'à l'achat de rentes sur l'Etat français, d'obligations de la Ville de Paris, d'obligations de chemins de fer ayant une garantie de l'Etat français et d'obligations de Sociétés d'habitations à bon marché.

§ 2. Les fonds seront déposés à la banque désignée par le Conseil d'administration. La caisse sociale ne doit, en effet, être pourvue que des sommes strictement nécessaires à ses besoins.

## ARTICLE 4

Aucune construction ne pourra être commencée que lorsque le sociétaire aura effectué ses versements et rempli ses engagements.

## ARTICLE 5

Le sociétaire aura le choix de l'architecte, lequel devra être agréé par la Société, et des entrepreneurs, à son gré. — L'architecte devra soumettre les plans et devis à l'approbation du Conseil d'administration, avant toute signature desdits plans et marchés.

## ARTICLE 6

La Société se réserve de décerner le titre de membre bienfaiteur ou d'honneur à toute personne qui lui aura rendu un service moral ou pécuniaire.

## ARTICLE 7

§ 1. Le capital de fondation est fixé à 200.000 francs.

§ 2. Ultérieurement, et sur la proposition du Conseil, il pourra être augmenté chaque année par des délibérations de l'Assemblée générale, au moyen de versements en espèces ou d'apports en nature.

## ARTICLE 8

§ 1. Tout actionnaire qui demande la construction de sa maison devra contracter une assurance sur la vie, soit à la Caisse nationale d'assurances en cas de décès, assurance qui garantirait le paiement à la Société, lors du décès de l'assuré, si celui-ci venait à mourir avant d'avoir pu payer entièrement le prix de son habitation, des sommes restant à verser au jour de son décès pour la libération des actions représentatives de la valeur immobilière.

§ 2. Le principal but de cette mesure est d'assurer au conjoint, aux enfants ou aux ayants droit de tout sociétaire qui serait entré en jouissance d'une maison de la Société et qui viendrait à décéder avant la libération totale des engagements contractés par lui envers la Société, la toute propriété immédiate de cette maison sans avoir à effectuer aucun autre paiement que celui des frais de l'acte d'attribution.

§ 3. Dans le cas où l'actionnaire locataire n'aurait pu obtenir le bénéfice de l'assurance, pour cause de refus à la visite médicale, ou de limite d'âge, aussitôt son décès dûment constaté, si la veuve ou les héritiers directs ne continuent pas les versements, la maison faisant retour à la Société, il serait remboursé aux héritiers ou aux ayants droit les sommes versées à titre d'amortissement plus les intérêts. Il serait fait une retenue:

1<sup>o</sup> Du total des sommes qui seraient dues à la Société pour les frais de réparation et autres charges dont le locataire est tenu aux termes du bail;

2<sup>o</sup> A titre d'indemnité, d'une somme égale de 10 0/0 du prix d'estimation de la maison;

§ 4. Dans le cas où les ayants droit d'un sociétaire locataire non assuré seraient sa veuve ou ses orphelins, il serait procédé comme il est dit plus haut, sauf qu'il ne serait déduit de leur compte courant qu'une indemnité de 50 0/0. La maison serait mise en état et louée à un autre sociétaire dans les conditions prévues aux Statuts.

## ARTICLE 9

Le sociétaire qui a rempli les conditions pour la construction de sa maison, aura à payer:

1<sup>o</sup> Un loyer fixé à 3 fr. 50 p. 0/0 de la valeur totale, terrain et habitation. s'il s'assure dans les proportions fixées par le Conseil, ou un loyer de 3 fr. 75 p. 0/0 s'il n'est pas assuré.

2<sup>o</sup> Une somme de 1 fr. 25 p. 0/0 sur la valeur totale, terrain et habitation, destinée à faire face au paiement des impôts de



relevance de la prime d'assurance en cas de décès, de la prime d'assurance contre l'incendie, des frais de vidange, de menues dépenses diverses, des frais d'entretien et de réparations que la Société juge utile de faire exécuter (les dépenses d'eau et de gaz sont acquittées directement par le sociétaire). Un compte exact est tenu de toutes ces dépenses, et si elles n'atteignent pas la quotité de 1 fr. 25 p. 0/0 indiquée ci-dessus, la différence est portée au crédit du compte de dépôt du sociétaires; mais si ces dépenses dépassent ladite quotité, le compte du sociétaire est débité du surplus. La somme est de 0 fr. 75 p. 0/0 pour le sociétaire non assuré.

3° Une somme de libération fixée au contrat et calculée pour un délai minimum de 5 ans et maximum de 25 ans.

Si, par une loi nouvelle, le taux du prêt consenti aux Sociétés d'habitation à Bon Marché, se trouvait réduit, celui du loyer serait diminué d'autant.

#### ARTICLE 10

Si un sociétaire locataire est démissionnaire, il devra présenter son remplaçant qui, avec l'agrément du Conseil, succédera à ses droits comme à ses charges, à moins que le Conseil ne lui accorde ou ne lui impose la résiliation de son bail, laquelle aura lieu sur les bases suivantes :

Son compte courant, arrêté au moment de son départ, lui sera remboursé selon les disponibilités, sauf une retenue représentant :

1° Le total des sommes qui seraient dues à la Société pour les frais de réparations et autres charges dont le locataire est tenu aux termes du bail;

2° A titre d'indemnité une somme égale à 10 0/0 du prix d'estimation de la maison, comme il est dit à l'article 8, paragraphe 3, secondo.

#### ARTICLE 11

L'actionnaire non locataire a toujours le droit de retirer tout ou partie de son avoir; pour cela, il doit signer la demande sur les registres de la Société; les intérêts cessent de la fin décembre précédant la demande, et le remboursement a lieu au fur et à mesure des disponibilités en caisse et par ordre de demandes, sans qu'aucun délai puisse être exigé par le réclamant vu les engagements que la Société peut avoir contractés.

En cas de non paiement pendant un trimestre par le locataire acquéreur, il lui serait fait un rappel par lettre recommandée. Le Conseil, après avoir entendu ses explications, pourra, s'il le juge à propos, lui accorder un nouveau délai.

#### ARTICLE 12

Le Conseil d'administration pourra statuer sur tous les cas non prévus par les Statuts ou le Règlement intérieur. L'Assemblée générale décidera en dernier ressort. Il peut autoriser la sous-location d'une maison que l'actionnaire locataire est dans

l'impossibilité momentanée d'habiter lui-même, pourvu qu'il n'y ait pas un intérêt spéculatif par l'effet de cette autorisation. Celui-ci reste responsable vis-à-vis de la Société de toutes les sommes à verser. Le Conseil peut aussi nommer des Commissions pour l'étude des questions intéressant le bien-être et la Société, telles que :

Commission de finances et assurances,  
Commission de travaux,  
Commission de propagande et des fêtes.

#### ARTICLE 13

Le président signe tous les actes et toutes pièces concernant la Société.

L'un des vice-présidents remplace le président en son absence.

Le secrétaire est chargé des convocations, de la rédaction d'actes, de baux et de tous travaux de bureau. Il tient un registre des comptes rendus de toutes les séances de la Société. Chacun des secrétaires-adjoints sera affecté à une Commission. Le Trésorier tient un registre notant toutes les recettes et toutes les dépenses; il fournit les Etats financiers. — Le Trésorier-adjoint aide le Trésorier dans tous ses travaux, et le remplace au besoin. — L'archiviste est chargé de la conservation et du classement des documents. — Le comptable pris en dehors du Conseil est chargé de la tenue des livres de la Société; il dresse tous les 6 mois un état sommaire de la situation active et passive de la Société et, pour le 31 décembre, de chaque année, un inventaire général de l'actif et du passif. 2° Il doit assister aux séances du Conseil pour fournir tous renseignements utiles. 3° Il pourra être appointé.

#### ARTICLE 14

La Commission de surveillance nomme tous les ans un rapporteur. Ce rapporteur réunit la Commission aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige. Il fait un rapport annuel à l'Assemblée générale.

Ce rapport doit être déposé au plus tard au bureau du Conseil un mois avant l'Assemblée générale.

#### ARTICLE 15

L'Assemblée générale aura lieu dans le premier trimestre de chaque année.

1° Sont amendables de 1 fr. les actionnaires qui ne seraient pas présents à l'appel.

2° De 2 fr., à moins d'excuses valables par lettre adressée au président, les actionnaires qui n'assisteraient pas aux Assemblées générales, ou qui ne s'y seraient pas fait représenter.

Ces sommes seront versées à la caisse de solidarité (voir article 21).

Peuvent assister aux Assemblées générales, sans voix délibérative ni consultative, toutes les personnes invitées par le Conseil d'administration.



ARTICLE 16

Conformément aux dispositions de la loi du 12 avril 1906 et au règlement d'administration publique du 10 janvier 1907, les actes nécessaires à la constitution de la présente Société ou à toute modification statutaire sont dispensés du timbre et de l'enregistrement.

La Société ne paye aucun droit de patente.

La Société est exonérée de la taxe de main-morte, des contributions foncières et des portes et fenêtres pendant les douze premières années.

ARTICLE 17

Les frais de constitution de la Société seront à la charge de la collectivité.

ARTICLE 18

Les 200 premières actions conféreront à leurs souscripteurs le titre de membre fondateur.

ARTICLE 19

Toute discussion politique, religieuse, professionnelle ou étrangère au but de la Société, est rigoureusement interdite dans les réunions sociales.

ARTICLE 20

En cas de contestation entre les sociétaires et le Conseil d'administration, sont seuls compétents les tribunaux de Paris ; les sociétaires seront tenus d'élire domicile à Paris ; à défaut toute notification sera valablement faite au parquet de M. le Procureur près le tribunal de la Seine.

ARTICLE 21

*Caisse de solidarité*

Il est créé une caisse de solidarité qui sera alimentée :

- 1<sup>o</sup> Par une somme de 0 fr. 25 par mois, versée par chaque Sociétaire locataire, en même temps que son loyer mensuel.
- 2<sup>o</sup> Par le produit des amendes des Assemblées générales.
- 3<sup>o</sup> Par divers dons qui pourraient être faits.

Son but est de venir en aide au sociétaire atteint par une maladie grave ou un chômage prolongé, en lui accordant un secours de loyer exclusivement destiné à lui permettre de faire face à ses engagements vis-à-vis de la Société. La caisse de solidarité sera administrée par le Conseil d'administration de la Société.

Les comptes seront tenus par le trésorier adjoint, et les fonds déposés dans une banque désignée à cet effet.

Nota. — Les secours seront accordés après avis du Conseil d'administration.

[illegible]

Chemin de Jungs  
à Orly

ONLY (Filling)

Stue de Bourgnois

Lotissement coopératif  
du  
DOMAINE d'ORLY

Ch. in des Gillekarns



## La Terre Promise

S'il vous était donné de voir surgir soudain, dans la lumière radieuse de l'aube, une cité magique, où les demeures, ceintes de roses et vêtues de lierre sembleraient abriter des fées et non des hommes, vous contempleriez avec envie, en redoutant de la voir trop tôt s'évanouir, la vision de la ville unique et merveilleuse où des chants d'allégresse épanchieraient sur toutes choses la joie de leur immatériel sourire.

« Hélas, diriez-vous, ce ne peut être qu'un rêve! »

Eh bien, ce lieu privilégié, ces demeures heureuses, la coopération toute puissante en fera demain une réalité visible, et les parera, pour vous les offrir, de fleurs et de verdure.

Déjà vous avez pactisé avec cette fée bienfaisante; mais ce n'était encore qu'un essai timide, un effort individuel vers la réalisation d'un désir légitime, limité à la famille même.

Vous avez aujourd'hui mieux à faire.

Sans qu'il vous en coûte davantage, vous pouvez coopérer à une œuvre féconde, grandiose, éminemment durable. Ce n'est pas à une tâche vulgaire que l'on vous convie; mais la fortune favorise l'audace et pour vous tous, coopérateurs fidèles, entreprendre, c'est réussir. Le nombre est, en vos mains, un capital inestimable; vous pouvez, avec lui, réaliser ce rêve passionnant et beau.

Plus tard, au déclin de la vie, il ne vous restera pas que la joie, la fierté d'avoir créé une œuvre immortelle. Une autre satisfaction, un autre sujet d'inaltérable quiétude adoucira pour vous le souvenir des heures-mauvaises, dissipera la crainte des lendemains inconnus. Non seulement vos enfants auront reçu de vous un toit et un foyer, mais vous leur aurez assuré aussi, dans la collectivité des sociétaires une belle et grande famille, une par les mêmes pensées, les mêmes aspirations généreuses, et qui poursuivra, s'il le faut, votre tâche, en étendant sur eux sa protection, ses bienfaits.

A cette famille, plus tard puissante et respectable, n'hésitez pas à donner aujourd'hui naissance, en posant les fondements d'une cité nouvelle où subsistera mieux que le souvenir périssable de vos plaisirs et de vos peines.

Ce précieux héritage matériel et moral, empresses-vous de le constituer dans la force de l'âge mûr, avec les ressources fécondes de votre ardeur et de votre confiance présentes.

Assurez-vous sans retard, pour vous-mêmes et vos fils, un domicile idéal, un refuge inviolable, où vous trouverez, après les soucis du jour, le repos du corps et de l'esprit, la sérénité du cœur.

Venez à nous, et vous vivrez heureux, au sein de la nature souriante, loin de la ville malsaine, de ses tentations néfastes, de ses contingences déprimantes.

Nous vous montrons la Terre Promise.

Entrez-y.

Edouard HEBERLIN.

# Le Village Coopératif

Parmi les modifications salutaires que la coopération permet à l'homme moderne d'apporter aux conditions de sa vie matérielle et morale, il n'en est pas de plus heureuse peut-être que celle qui touche à l'organisation du foyer, du berceau de la vie future.

C'est grâce à la coopération qu'ont pu se constituer, en tant de pays divers, des collectivités dont les idées, les travaux surprirent tout d'abord par une hardiesse, une grandeur de vues à laquelle ne nous avait accoutumés ni la prudente pondération de nos pères, ni le respect des traditions et des erreurs séculaires.

Ainsi surgirent, en Angleterre, en Autriche, en Belgique, en Allemagne, des Cités Jardins modèles. La France est entrée elle aussi dans cette voie, mais elle n'a su édifier jusqu'alors, à de rares exceptions près, que des cités ouvrières ou corons, créées à proximité des usines, par des industriels désireux de procurer quelque confort à leurs travailleurs manuels. A ces demeures construites sur un type uniforme, et dans un style sans caractère, l'usuel que fait essentiellement défaut.

Nous avons pensé qu'il y avait mieux à faire et qu'il ne suffisait pas de s'en tenir aux centres industriels. Aussi, avons-nous constitué notre Société en vue d'entreprendre la création de la première Cité Jardin du département de la Seine, au premier Village Coopératif de France.

La Société *vicquies-jardins*, fondée conformément aux lois sur la petite propriété et les habitations salubres à bon marché, profite des avantages que nous confèrent les lois en vigueur :

Prêts d'argent à un taux minime ;

Assurances sur la vie ;

Exonération d'impôts, de droits de mutation, de timbre ;

Bien de famille insaisissable.

Elle est gérée sous le contrôle de l'Etat, et est essentiellement coopérative, toutes les fonctions y étant gratuites.

Aucun privilège n'est réservé aux fondateurs ; tous les sociétaires y ont les mêmes droits, les mêmes avantages.

Elle n'a en un mot rien de commun avec les Sociétés commerciales, si souvent suspectes.

## Achat en commun d'un grand Domaine d'Orly

Une promesse de vente de ce domaine a été consentie par M. Fournier, propriétaire, à notre Société, à condition qu'elle achètera avant le 15 janvier 1911 au prix de 1 fr. 76 le mètre de terrain boisé ou non, 40.000 fr. de lots à choisir dans toute

l'étendue du domaine, (acte passé devant Maîtres Maciet et Dauchez, Notaires à Paris.)

Cette condition avant pu être remplie, nous donne droit à la jouissance entière du château et de ses dépendances, ainsi que des lots non encore achetés, et qui restent à attribuer aux nouveaux sociétaires jusqu'en janvier 1916. La Société achète donc lot par lot suivant les disponibilités de sa caisse. Le Sociétaire ne peut courir aucun risque, la Société n'ayant ni dédit ni engagement, quand bien même elle n'aurait pas acheté à M. Fournier tous les lots du domaine à la date du 1<sup>er</sup> janvier 1916.

## Domaine et Château d'Orly

La propriété, d'une contenance de 265.377 mètres environ, est entourée de murs. Elle se trouve à 11 km. de Paris, dans le département de la Seine, et est desservie par les lignes d'Orléans, Orsay et Luxembourg. La gare d'Orly-Ville neuve-le-Roi est à la porte même.

Le domaine historique, créé sous Louis XVI, comprend :

Un château avec ses dépendances, une source, deux bassins, de nombreux bosquets, un parc, un bois qui possède des arbres centenaires.

Un panorama splendide s'offre aux regards.

La propriété domine la vallée de la Seine à 45 mètres d'altitude moyenne au-dessus du niveau du fleuve ; les débordements ne sont donc pas à craindre.

La végétation est particulièrement abondante en cette campagne reposante et belle que l'on ne trouve nulle part ailleurs, aussi près de Paris.

## Le Village d'Orly (Seine)

Orly est une petite localité de 800 habitants, située à la limite des départements de Seine et Seine-et-Oise, à deux kilomètres de Choisy-le-Roi, arrondissement de Sceaux. Le village possède l'eau potable, le gaz, l'électricité, les égouts pour l'écoulement des eaux ménagères qui se déversent à la Seine.

La grosse culture, la culture maraîchère et l'herboristerie sont les industries du pays.

Les écoles, postes, télégraphes, téléphone et mairie, de construction récente, avec aménagement et confort moderne, avoisinent la vieille église historique.

## Moyens de communications

La gare, située en face de l'une des entrées du domaine, possède en plus du service des voyageurs, une gare pour marchandises. Celles-ci n'acquittent aucun droit d'entrée, l'octroi n'existant pas dans la localité.



Le nombre des trains pourra être augmenté dans l'avenir ; la Société espère pouvoir obtenir des trains semi-directs conduisant à Paris en 15 minutes.

Le tramway électrique ayant son point de départ au Châtelet, doit avoir sa ligne incessamment prolongée à partir de Choisy-le-Roi, et passera devant l'entrée du parc (Voir *Journal Officiel* du 24 août 1910).

### *Ce que nous voulons créer*

Un centre salubre, des jardins, des pelouses, des espaces libres pour les jeux et sports, des maisons confortables et saines, construites au goût du sociétaire.

### *Ce que nous aurons*

La garantie de n'avoir que des pavillons, jamais de maisons de rapport à plusieurs étages ; pas d'usines, ni de fabriques à proximité ; pas de voisinage malpropre et incommode ; une servitude d'hygiène pour tous, le bien-être chez soi et l'air pur au dehors, tout en conservant une entière liberté d'action.

### *Ce que nous proposons de faire*

Une coopérative de consommation, des sociétés de distractions et de sports, des œuvres de solidarité et de mutualité.

## *Cahier des Charges du Village Coopératif*

Le présent cahier des charges, approuvé par les fondateurs en Assemblée générale, a été établi pour les besoins de notre œuvre, en vue de notre entière garantie mutuelle, et afin que rien ne puisse donner lieu, plus tard, à fausse interprétation. Et s'il est des clauses ou des obligations qu'une première lecture peut faire estimer draconiennes, la réflexion impartiale et sage suffira, nous l'espérons, à faire comprendre qu'une certaine sévérité s'impose dès le principe, pour montrer à chacun son devoir et assurer dans l'avenir le respect de l'ordre, de l'équité, des biens, des droits de tous.

# RÈGLEMENT & CAHIER DES CHARGES du Village Coopératif

## ARTICLE PREMIER

Les adhérents devront se conformer à toutes les dispositions du présent cahier des charges et des statuts de la Société, et aux règlements et mesures de toute nature arrêtés par le Conseil d'administration, dans un intérêt général, pour la conservation des lots, leur bon aspect, le bon ordre et leur bonne tenue.

## ARTICLE 2

Pour avoir la jouissance immédiate du lot choisi, le sociétaire devra souscrire un nombre d'actions égal à la valeur du terrain (conformément à l'article 8 des statuts). Il devra libérer ses actions avant le 1<sup>er</sup> janvier 1916.

## ARTICLE 3

Le lotissement du domaine est divisé en sections dont l'ensemble comportera 400 lots environ, de 300 à 600 mètres chacun. De larges voies de circulation, des espaces libres seront réservés pour les jeux, promenades et sports ; le château et les dépendances seront conservés pour les besoins communs.

Chaque adhérent au Village Coopératif aura le droit de choisir son lot d'après le plan annexé au présent règlement.

Ce droit est réservé d'abord aux actionnaires actuels suivant l'ordre de leur adhésion à la Société, et appartiendra ensuite aux nouveaux adhérents suivant l'ordre de leurs inscriptions.

Les actionnaires actuels auront un délai de trois semaines de la date du présent règlement pour faire connaître leur intention de faire partie du Village Coopératif, et profiter du droit qui leur est accordé ; passé ce délai, ils seront censés ne pas vouloir user du bénéfice du présent article.

Chaque sociétaire ne pourra prétendre à plus de 3 lots contingents et par ménage.

## ARTICLE 4

La propriété comprend des parties boisées et des arbres épars.

Les arbres se divisent en deux catégories :

D'une part, les arbres de haute futaie, les arbustes et arbrisseaux de toutes essences, etc. ;

D'autre part, les arbres fruitiers en plein vent et en espalier. Le Conseil d'administration de la Société déterminera les quelques arbres épars de haute futaie qui devront être conservés lors du choix du lot. (Il reste bien entendu que le sociétaire pourra conserver en outre toutes les parties boisées qu'il lui plaira).

Chaque sociétaire sera tenu de prendre les arbres fruitiers qui se trouveront sur son lot pour un prix à déterminer par le Conseil. Prix variant de 1 fr. à 5 fr. par pied d'arbre. Cette somme sera ajoutée à la valeur du lot.

Aucun défrichement ni arrachage d'arbres existants dans les lots ne pourra être effectué avant le paiement intégral du lot, sauf le cas d'autorisation régulière accordée au sociétaire.

Les arbres qui, par suite de la division de la propriété, se trouveront à une distance de la ligne séparative moindre que celle voulue par la loi, continueront d'exister ainsi ; mais s'ils viennent à être arrachés ou à périr par quelque cause que ce soit, ils ne pourront être remplacés qu'à la distance prescrite.

#### ARTICLE 5

La contenance de chaque lot, déterminée par le réomètre de la Société, est garantie exacte.

Les sociétaires auront un délai d'un mois, à partir du jour où le Conseil aura consenti la promesse d'attribution d'un lot, pour faire vérifier cette contenance ; passé ce délai, la contenance indiquée sera réputée exacte et aucune réclamation ne pourra plus être faite de part et d'autre, lors même que la différence de contenance en plus ou en moins serait égale ou supérieure à un vingtième.

La différence de mesure en plus ou en moins augmentera ou diminuera le prix d'attribution.

Le prix du mètre superficiel du terrain qui sera indiqué plus loin servira de base pour fixer la valeur de l'excédent ou du déficit de contenance.

#### ARTICLE 6

La propriété est en partie entourée de murs d'une hauteur moyenne de 2 mètres.

Provisoirement, et jusqu'à l'achèvement des constructions dont il sera question plus loin, la Société fera clore chaque lot par un treillage en bois de 1 mètre de hauteur avec une porte ou barrière donnant accès au terrain, munie d'une fermeture à clef.

Les frais de cette clôture seront à la charge du sociétaire et devront être acquittés en trois paiements échelonnés aux

époques qui seront convenues entre la Société et l'adjudicataire de l'entreprise.

Le sociétaire devra entretenir cette clôture jusqu'au jour de son remplacement, de la manière ci-après indiquée.

Les clôtures séparant chaque lot seront mitoyennes.

Les sociétaires devront se conformer aux alignements, nivellements et redressements qui seront établis par le géomètre de la Société.

#### ARTICLE 7

Le sociétaire adhérent fera son affaire personnelle de l'état du sol et du sous sol, de tous autres vices cachés et, en général, de toutes charges et servitudes connues ou inconnues, sans aucune exception ni réserve.

Les sociétaires prendront les terrains qui leur seront attribués dans l'état où ils se trouveront au jour de l'attribution, et tels qu'ils s'étendront, se poursuivront et comporteront alors, avec toutes les circonstances et dépendances, sans exception ni réserve, et sans garantie du plus ou moins bon état des murs, haies, treillages, ni d'erreur dans la désignation.

#### ARTICLE 8

Avant la construction définitive de la maison, le sociétaire adhérent pourra construire sur son terrain une cabane provisoire, en planches peintes ou en matériaux légers, mais dont la hauteur, du faitage du comble ne devra pas dépasser au maximum 4 mètres à partir du sol. Cette cabane devra toujours être tenue propre et coquette.

#### ARTICLE 9

D'après le prix d'achat de la propriété, le prix de revient brut sera de 1 fr. 82 le mètre carré ; la Société estime que le prix de revient net sera voisin de 2 fr. 75 le mètre carré, en se basant sur les dépenses suivantes :

Prix d'achat de la propriété .....	F...r.	465. 000
Frais d'acte de vente .....		41. 000
— de voirie .....		62. 000
— de propagande et divers .....		2. 000
<b>Total .....</b>		<b>570. 000</b>

Soit une dépense approximative de 570.000 francs pour une superficie, lotie d'environ 207.000 mètres carrés. Le mètre carré reviendrait par conséquent à 2 fr. 75 environ.



# ARTICLE 10

En attendant le décompte général, le terrain sera estimé sur le prix de 2 fr. 50 le mètre carré.

La surface sera calculée y compris *moitié* des voies bordant le lot.

Cette surface, multipliée par le prix de 2 fr. 50, donnera le prix estimatif du lot, mais l'attribution qui sera consentie ne comprendra que la surface occupée, la Société se réservant la possession des voies et espaces libres.

Dans le cas où le sociétaire désirerait se retirer du lotissement, il sera fait application de l'article 10 du règlement général, sans tenir compte des travaux, plantations ou améliorations faites sur le terrain et sans qu'il puisse en demander indemnité.

# ARTICLE 12

Lorsque tous les travaux de mise en valeur, viabilité, égouts, gaz, etc., seront terminés, il sera procédé au décompte général de l'opération. A cet effet, il sera établi les montants exacts de recettes et de dépenses.

La plus-value pouvant résulter d'un excédent de recettes sur les dépenses sera répartie au marc-le-franc sur le prix payé par chaque sociétaire et versée à son compte.

En aucun cas, et cela dans toutes répartitions de recettes ou de dépenses, il est bien convenu que les sommes payées pour intérêts, amendes ou autres accessoires, ne seront d'aucun ap- port, ni valeur dans les répartitions.

Seule, la valeur estimative primitive de chaque lot sera la somme de base.

Pour le cas où les prévisions auraient été insuffisantes, les sociétaires auront à verser la somme demandée, non pas en sus de leurs versements mensuels convenus, mais à leur suite et par versements échelonnés ne dépassant pas leur mensualité habituelle.

# ARTICLE 13

L'avenue principale aura une largeur de 12 mètres et les autres avenues une largeur de 10 mètres, y compris deux trottoirs de 2 mètres chacun.

Les allées auront une largeur de 8 mètres, y compris leurs trottoirs de 1 m. 50 chacun.

Tous les angles des voies de communication seront formés par des pans coupés de 3 mètres de largeur et de formes diverses et de largeur variable, tant à leurs extrémités qu'à leur ren- contre dans l'intérieur du lotissement.

Les chaussées des avenues auront 6 mètres et celles des allées

5 mètres; elles seront encaissées en dos d'âne par une couche de cailloux de 20 centimètres environ après tassement.

Les trottoirs seront en terre et auront la forme du gabarit réglementaire se raccordant au caniveau de la chaussée. Toutefois, les sociétaires auront la faculté, après avoir obtenu l'autorisation de qui de droit, s'il y a lieu, de sabler, bitumer, cimenter ou paver les trottoirs, le long de la façade de leurs lots, à leurs frais bien entendu.

Les largeurs indiquées ci-dessus pour les voies, les chaussées, les trottoirs, les caniveaux, ne sont qu'approximatives, en sorte que s'il existait quelque différence après l'achèvement des tra- vaux, les sociétaires ne seraient pas fondés à formuler des ré- clamations à ce sujet.

La Société aura le droit d'établir aux angles des voies de communication des bordures en grès, afin de conserver la forme du trottoir.

Les sociétaires pourront construire à leurs frais, devant l'en- trée de porte cochère ou autre, des bordures en grès avec pente réduite se raccordant de part et d'autre, mais ils devront éta- blir leur caniveau en pavé de grès sur une largeur de 50 cen- timètres environ.

# ARTICLE 14

Le sociétaire sera responsable des dégradations et détériora- tions commises par lui ou par ses entrepreneurs, domestiques, ouvriers, etc.

Il sera tenu de remettre immédiatement en état, à ses frais, les parties dégradées ou détériorées, sauf bien entendu son re- cours contre qui de droit, s'il juge à propos de l'exercer.

# ARTICLE 15

La Société aura le droit de faire exécuter tous travaux qu'elle jugerait utiles, soit pour les voies, soit pour les canalisations diverses, eau, gaz, éclairage, électricité, etc., soit pour la cons- truction, les réparations ou l'entretien des voies, quelle que soit la durée des travaux, et ce sans indemnité.

Elle aura le droit de faire planter sur les trottoirs qu'elle aviserait, des arbres de telles essences qu'elle déciderait, sans qu'aucun sociétaire puisse s'y opposer sous quelque prétexte que ce soit.

Chaque voie sera indiquée par des plaques qui seront appo- sées au gré de la Société. Tout sociétaire sera tenu de souffrir l'établissement et le maintien de ces plaques sur la clôture ou sur les constructions de son lot, et ce sans pouvoir prétendre de ce fait à aucune indemnité.

# ARTICLE 16

La propriété étant entourée de murs, des entrées seront ré-

servées, et il sera formellement interdit aux sociétaires de pratiquer d'autres passages publics. Toutefois les riverains de l'enceinte auront la faculté d'y percer, sur leur lot, une porte réservée à leur usage personnel. Dans ce cas, ils auront à supporter et à acquitter les impôts afférents. Les murs de clôture existant actuellement seront compris dans l'attribution de chaque sociétaire, au droit de sa propriété.

Les voies, places, ronds-points, resteront absolument réservés et réservés uniquement aux sociétaires à tous ceux auxquels le droit de circulation serait accordé, à tous *visiteurs, fournisseurs*, ou personnes autorisées par la Société, sans que d'autres personnes étrangères aient le droit d'y circuler. Il est interdit d'établir, pour quelque cause que ce soit, aucun dépôt de matériaux, terres, immondices, *fumiers*, etc., de quelque provenance qu'ils soient, même à titre provisoire. Cette interdiction concerne aussi bien les sociétaires que les entrepreneurs, jardiniers, fournisseurs, etc.

Tant qu'un service d'enlèvement des ordures n'aura pas été organisé, les sociétaires devront faire procéder à leurs frais à cet enlèvement.

En cas de neige, chaque sociétaire habitant riverain devra faire le nécessaire pour assurer en face de sa propriété, sur l'avenue, l'allée ou le trottoir, un passage facile pour les piétons. Les sociétaires devront aussi numérotier leur propriété sur les voies, suivant l'usage. La Société décline toute responsabilité en ce qui concerne la surveillance et la conservation des propriétés des sociétaires ou de leurs représentants. Ils devront pourvoir eux-mêmes, ainsi qu'ils aviseront, à la garde, ainsi qu'à la conservation de leurs propriétés. Un ou plusieurs gardiens pourront (au gré de la Société) être chargés de la surveillance, de la garde, et de l'entretien des voies, d'*entretenir* la circulation à toutes personnes non autorisées. Leurs gages et les frais accessoires qui en résulteraient seraient supportés par l'universalité des sociétaires.

#### ARTICLE 17

D'après le titre de propriété le domaine reçoit du lieu dit la Jonchère, par voie de l'écoulement naturel des eaux et de conduits, le trop plein de la source existant en cet endroit. Les lacs et bassins alimentés par ce trop plein resteront la propriété de la Société, et il est formellement interdit d'y jeter des ordures ou immondices, d'y laver du linge, de s'y baigner ou d'y pêcher. Ainsi qu'il est expliqué ci-dessus, il existe dans la propriété le trop plein de la source avec canalisations pierreuses ou non. De convention expresse, la Société restera propriétaire desdites eaux pour l'alimentation des lacs et bassins. En conséquence, tous les sociétaires, sans distinction, seront tenus de laisser auxdites eaux leurs cours actuel et naturel sans pouvoir les détourner, les capter, ni rien faire pour en modifier soit l'état, soit la nature. Dans le cas où des sociétaires établiraient des constructions, puits, fosses ou puits, sur le parcours des-

dites eaux vives, il leur serait interdit d'en détourner le cours, de se brancher aux canalisations et d'y faire aucune prise d'eau. Les sociétaires des fonds supérieurs et des fonds inférieurs devront, à perpétuité laisser traverser par des tuyaux pierreux ou autres canalisations leurs parcelles par lesquelles s'écoulent actuellement les dites eaux vives ou de source, pour se diriger dans les directions qu'elles ont eues jusqu'à ce jour, ou qui leur seraient ultérieurement données par la Société, ainsi qu'elle aviserait, sans qu'ils puissent s'opposer aux travaux qui seraient entrepris sur ou sous leurs lots, soit pour la pose et le maintien de tous aqueducs, conduits, tuyaux, caniveaux pierreux ou autres canalisations, soit pour réparations ultérieures qui pourraient être nécessaires. Ils souffriront également le maintien de toutes plaques de regards, tampons, dalles placées ou à placer dans leurs lots au-dessus desdites canalisations. Aucune réclamation ne pourrait être élevée ni aucune indemnité ne pourrait être demandée à ce sujet par les sociétaires acquéreurs. Dans le cas où la Société viendrait à installer sur les trottoirs une ou plusieurs fontaines d'eau vive, les sociétaires ne pourraient s'y opposer sous quelque prétexte que ce soit, ni réclamer de ce fait aucune indemnité. La Société se réserve formellement le droit, mais sans aucune obligation de sa part :

1<sup>o</sup> De supprimer soit en partie seulement, soit en totalité, ces canalisations, prises d'eau, plaques, regards, dalles, tampons ou autres ouvrages;

2<sup>o</sup> D'accorder ou de refuser à son gré, à un ou plusieurs sociétaires dont les lots se trouveraient sur le parcours de ces canalisations, regards, etc., la faculté d'établir un branchement d'un diamètre à déterminer par elle sur les canalisations qui traverseraient les lots, mais uniquement pour l'alimentation en eau de la maison qui serait édictée sur le lot; cette autorisation pourrait être accordée par la Société, soit simplement à titre provisoire, soit à titre définitif, selon qu'elle le jugerait à propos.

#### ARTICLE 18

Les sociétaires souffriront toutes les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, sauf à eux de s'en défendre et à profiter de celles acquises, le tout, s'il en existe, à leurs risques et périls, sans recours contre la Société et sans que la présente clause puisse donner à des tiers d'autres droits qu'ils n'en auraient en vertu de titres réguliers non prescrits, ou de la loi, comme aussi sans qu'ils puissent nuire ni préjudicier aux droits résultant en leur faveur de la loi du 23 mars 1855.

A cet égard, la Société déclare : que, d'après le titre de propriété, il existe sur certaines parties des murs du domaine un tour d'échelle de un mètre environ appartenant à la propriété. Les murs de M. Fournier (A, B, C du plan) seront mitoyens dans toute la longueur et la mitoyenneté sera comprise dans la vente. Ces murs ne pourront être ni surélevés,



ni surchargés, il pourra y être adossé des constructions légères mais aucune habitation. Les murs ayant une hauteur de deux mètres, pourront être élevés à trois mètres, mais dans ce cas la mitoyenneté appartiendra par moitié à chacune des deux parties sans indemnité de part ou d'autre.

Que le domaine reçoit du lieu dit La Jonchère, par voie de l'écoulement des eaux, par conduits souterrains, le trop plein de la source existant en cet endroit et qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes et que personnellement elle n'en a conféré ni laissé acquérir aucune.

#### ARTICLE 19

Au jour de la construction, le sociétaire devra faire établir sur la façade des voies ou ronds-points un mur bahut en tels matériaux qu'il lui plaira, de un mètre du sol, du trottoir, non compris les fondations. Ce mur sera surmonté d'une grille en fer de un mètre vingt à un mètre cinquante centimètres de hauteur au maximum, avec ou sans pilastre en maçonnerie. Pour les autres côtés, il sera fait au gré du sociétaire ; toutefois, au cas où il voudrait établir des murs ou palissades, la hauteur desdits murs et palissades ne pourra excéder deux mètres. Ces dispositions sont également applicables aux murs établis en bordure de l'avenue de la gare, lots 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 55.)

#### ARTICLE 20

Chaque adhérent sera tenu de faire édifier sur le terrain par lui choisi, par les soins de la Société, selon les statuts et règlements, une maison salubre et hygiénique pour son habitation et celle de sa famille.

Il devra faire sa demande à la Société dans le délai de 10 ans à dater du 1<sup>er</sup> janvier 1911.

La construction pourra être édiflée en tels matériaux qu'il plaira au sociétaire ; sauf en planches ou en matériaux légers.

Aucune habitation et ses dépendances ne pourra être édiflée à une distance moindre de cinq mètres en retrait des alignements des voies, ronds-points, etc.

Sont interdites les maisons à nombreux étages, dites de rapport, et la hauteur des constructions au faîtage du grand comble ne devra pas dépasser au maximum dix mètres, et huit mètres pour toitures de terrasse (mesures partant du sol).

Ces constructions devront être projetées en conformité des règlements d'hygiène et arrêtés de voirie urbaine de la commune.

Toutefois, la Société se réserve le droit, dans l'intérêt même de la beauté du village coopératif, d'autoriser la construction de villas d'une hauteur supérieure à celles prévues, lorsqu'il s'agit de maisons de style avec tourelles ou autres décors.

#### ARTICLE 21

Le village étant habité bourgeoisement, sont prohibés toutes fabriques, usines, entrepôts, compris ou non parmi les établissements dangereux, insalubres ou incommodes. Il en serait de même de toutes professions, métiers ou industries qui, par leur bruit, leur odeur, émanations ou autres causes, seraient de nature à nuire aux voisins.

Le Petit Atelier familial est seul autorisé.

Il ne pourra être ouvert aucun hôpital, aucune maison de santé ou d'aliénés, maison de tolérance, café ni débit de boisson, ou commerce d'alimentation.

L'acte d'attribution du lot au profit du secrétaire contiendra en termes expresse cette prohibition.

La société se réserve au contraire le droit de constituer ou de créer.

Une coopérative pourra être constituée dans les bâtiments annexes du château pour pourvoir à l'alimentation et autres besoins des habitants.

Les salles les plus vastes du château et ses dépendances pourront être réservées aux réunions, cours, conférences, concerts, œuvres de mutualité, coopératives, etc., etc.

Dans un but d'économie sociale, une crèche pourra être établie dans une des salles du château pour permettre la garde et la surveillance des enfants en bas âge.

#### ARTICLE 22

Les canalisations d'eau potable seront installées par les soins des compagnies intéressées, mais les sociétaires habitants seront obligés d'assurer une consommation minimum d'eau, suivant contrat passé avec lesdites compagnies.

Il en sera de même pour les canalisations de gaz et d'électricité.

Les eaux pluviales et ménagères qui proviendront des habitations pourront seules être déversées dans les caniveaux des voies. Elles devront alors traverser les trottoirs dans des gargouilles en fonte installées par les acquéreurs et à leurs frais. Ces gargouilles ne seraient autorisées que pendant le temps où il n'y aurait pas d'égout passant souterrainement.

Dans les voies où les égouts seront installés, les sociétaires devront, au moyen de branchements établis à leurs frais, y amener leurs eaux pluviales et ménagères.

Les puits souterrains étant supprimés, conformément aux règlements d'hygiène, et les fosses d'aisance devant être construites complètement étanches, les sociétaires devront se conformer aux ordonnances et règlements en vigueur dans le département de la Seine, afin d'obtenir le certificat de salubrité donnant droit à l'exonération d'impôts légaux.

ARTICLE 23

Aussitôt que le nombre des constructions le permettra, il pourra être formé entre les souscripteurs un comité de gestion qui s'occupera de toute l'organisation : détails et entretien du village coopératif, afin d'en déclarer le conseil d'administration. Ce conseil, gardant tous pouvoirs, n'aura qu'à approuver ou rejeter les décisions proposées. La société se réserve le droit de céder à la commune les rues et avenues pour qu'elle prenne en charge les frais d'entretien, garde, etc.

ARTICLE 24

La société se réserve le droit de pouvoir faire au présent cahier toutes modifications, suppressions ou amplifications qui seraient jugées nécessaires pour la bonne organisation du village coopératif.

La Société ne pourra être inquiétée ni recherchée et aucune indemnité ne pourra lui être réclamée dans le cas où elle ne pourrait réaliser, pour quelque cause que ce soit, une partie quelconque du programme faisant l'objet du présent règlement.

ARTICLE 25

Pour l'exécution des présentes, domicile de la société est élu au siège social.

Fait à Paris, le 29 décembre 1910.

# EXEMPLES

des Versements annuels à effectuer pour  
devenir propriétaire de sa Maison

## Propriété de 6.000 fr.

(1). — Somme versée 1/10, soit 600 francs

Durée des versements.	25 ans	20 ans	15 ans
Loyer 3.50 p. 0/0 sur 6000 fr. . . . .	210 »	210 »	210 »
(2). Entretien, assurance en cas de décès, etc. 1.25 p. 0/0 s. 6 000 fr. . . . .	75 »	75 »	75 »
Amortissement des actions. . . . .	124 »	177 »	266 »
Soit annuellement.	409 »	462 »	551 »
ou mensuellement.	34.10	38.50	45.95

## Propriété de 6 000 fr.

(1). — Somme versée 1/3 soit 2.000 francs

Durée des versements.	25 ans	20 ans	15 ans
Loyer 3.50 p. 0/0 sur 6.000 fr. . . . .	210 »	210 »	210 »
(2). Entretien, assurance en cas de décès, etc. 1.25 p. 0/0 s. 6 000 fr. . . . .	75 »	75 »	75 »
Amortissement des actions. . . . .	42 »	81 »	147 »
Soit annuellement.	327 »	366 »	432 »
ou mensuellement.	27.25	30.50	36 »

(1). Les sommes versées sont productives d'un intérêt de 3 fr. 25 p. 0/0 dont le chiffre vient en déduction dans le montant de l'amortissement fixé par les tables de Deparcieux.

(2). NOTA. — Il y a lieu d'observer que la provision peut ne pas être entièrement dépensée, notamment si le locataire sait éviter les réparations ou s'il est jeune lorsqu'il contracte son assurance. Les économies réalisées sur cette provision, dont il est tenu un compte spécial à chaque société, sont versées à son crédit et diminuent dans une certaine mesure la période d'amortissement.

**BICOQUES-JARDINS-COOPÉRATIVE**  
**Société Anonyme Coopérative, à Capital variable pour la création d'une CITÉ-JARDIN**  
 Construction d'habitations à bon marché  
 approuvée par Arrêté Ministériel du 10 décembre 1910.  
**Siège social : 7, rue Théophile Roussel, Paris (XII)**  
 Lot 1°

**BULLETIN DE SOUSCRIPTION**

Nom ..... Prénoms .....  
 né le ..... à .....  
 Profession .....  
 demeurant à ..... rue .....  
 No .....  
 Après avoir pris connaissance des Statuts, Règlement intérieur, Cahier des charges  
 du lotissement d'Orly, de la Société Bicoques-Jardins Village coopératif.  
 Déclare adhérer à la Société et souscrire ..... actions de 100 fr. 00, m'enga  
 geant à effectuer les versements suivant les prescriptions des statuts.  
 A ..... le ..... 191.....  
 Signature. ....

Droits : 5 fr. pour entrée, et 0 fr. 25 par action pour droit d'adhésion.  
 Versement minimum : 1/10 soit 10 fr. pour une action.