

**ARRETE PORTANT APPROBATION DE LA MISE EN CONCORDANCE
DU CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT « LE DOMAINE D'EPINAY »
AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Madame la Maire d'Épinay sur Orge,
Présidente déléguée de la CPS,**

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU le Code de l'Environnement,

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 20 juin 2019, modifié le 26 septembre 2019 et mis en révision le 29 septembre 2020,

VU le cahier des charges du lotissement « Le Domaine d'Épinay » approuvé par arrêté préfectoral du 08 avril 1927,

VU la délibération n°33/2021 du Conseil municipal en date du 30 mars 2021, approuvant le principe de mise en concordance des cahiers des charges des lotissements « Les Jardins d'Épinay » et « Le Domaine d'Épinay » avec le Plan local d'urbanisme communal, approuvant les termes des projets de dossiers afférents, autorisant Madame la Maire à engager la procédure correspondante et à la mener à son terme ainsi qu'à signer tous documents en lien avec cette affaire,

VU la décision n°E21000030/78 en date du 30 mars 2021 de Madame la Présidente du Tribunal administratif de Versailles désignant Monsieur Bernard ALEXANDRE en qualité de commissaire enquêteur,

VU l'arrêté de Madame la Maire n°98/2021 en date du 12 avril 2011 prescrivant l'enquête publique relative à la mise en concordance des cahiers des charges des lotissements « Les Jardins d'Épinay » et « Le Domaine d'Épinay » avec le Plan local d'urbanisme communal, du 06 mai 2021 au 05 juin 2021,

VU le courrier de Madame la Maire aux résidents des lotissements concernés en date du 26 avril 2021 les informant du contexte et du déroulement de ladite enquête publique,

VU l'avis d'enquête affiché sur les panneaux administratifs communaux à compter du 19 avril 2021, ainsi que les publications effectuées dans les journaux « Le Parisien » en dates du 16 avril 2021 et 07 mai 2021 et « Le Républicain » en dates du 15 avril 2021 et 06 mai 2021, sur le site internet de la ville, sur les réseaux sociaux ainsi que sur les panneaux électroniques,

VU les dossiers soumis à enquête publique,

VU le rapport et les conclusions motivées du Commissaire enquêteur en date du 18 juin 2021 émettant un avis favorable au projet de mise en concordance assorti de 2 recommandations, à savoir d'une part, procéder à une rédaction complète des nouveaux cahiers des charges issus de la mise en concordance en reproduisant in extenso les articles originaux et en procédant à la réécriture des articles modifiés et, d'autre part, adresser une information circonstanciée au public concerné, aux notaires spinoliens ainsi qu'à la chambre des notaires de l'Essonne,

VU la délibération n°69/2021 du Conseil municipal en date du 01 juillet 2021 émettant un avis favorable à la mise en concordance des cahiers des charges des lotissements « Les Jardins d'Épinay » et « Le Domaine d'Épinay » avec le Plan local d'urbanisme communal suite à l'enquête publique, en disant que les recommandations émises par le Commissaire enquêteur dans le cadre de son avis favorable seront prises en compte,

CONSIDERANT la volonté de lever toute insécurité juridique pour tous travaux inclus dans le périmètre du lotissement « Le Domaine d'Épinay » qui peuvent être autorisés sur le fondement de la législation de l'urbanisme mais interdits sur le fondement contractuel, du fait même que le cahier des charges dudit lotissement continue à s'imposer aux colotis, compte tenu de sa nature contractuelle, alors même qu'il est caduc à l'égard de l'administration conformément aux dispositions de l'article L442-9 du Code de l'Urbanisme,

CONSIDERANT que, pour finaliser la procédure, il y a lieu de prendre un arrêté approuvant la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Le Domaine d'Epinay » avec le Plan Local d'Urbanisme,

ARRETE

ARTICLE 1 : Le cahier des charges du lotissement « Le Domaine d'Epinay », annexé au présent arrêté, est mis en concordance avec le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 2 : Les modifications apportées au cahier des charges, du fait de cette mise en concordance, telles qu'elles étaient soumises à enquête publique, sont approuvées.

ARTICLE 3 : Le cahier des charges du lotissement « Le Domaine d'Epinay » est désormais rédigé tel qu'annexé au présent arrêté.

ARTICLE 4 : Le présent arrêté est transmis à/au(x) :

- Préfet de l'Essonne
- Notaires spinoliens
- La Chambre des Notaires de l'Essonne

ARTICLE 5 : Une information circonstanciée sera effectuée auprès du public concerné, à savoir les habitants du lotissement.

ARTICLE 6 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de sa notification, et/ou de sa publication ou de son affichage.

ARTICLE 7 : Le présent arrêté est rendu exécutoire à compter de la date de son affichage ou publication. Il sera en outre publié sur le site internet de la commune www.ville-epinay-sur-orge.fr.

Fait à Epinay-sur-Orge, le 09 JUIL. 2021

Muriel DORLAND
Maire d'Epinay-sur-Orge
Présidente déléguée de la Communauté d'agglomération
Paris-Saclay



SOCIÉTÉ GÉNÉRALE FONCIÈRE

Société Anonyme au Capital de 35 millions de francs
SIÈGE SOCIAL A PARIS : 4, rue de Penthièvre

R. C. SEINE 53.633

Morcellement " Du DOMAINE D'ÉPINAY "

A ÉPINAY-SUR-ORGE (S.-et-O.)

Autorisation préfectorale du 8 avril 1927. — Dossier déposé à la Mairie

CAHIER DES CHARGES

Clauses et conditions sous lesquelles a lieu la Vente des Terrains

CHAPITRE PREMIER

INTERDICTION DE DIVERSES PROFESSIONS ET INDUSTRIES

Article premier. — La propriété ainsi lotie, étant destinée à être habitée bourgeoisement, il est en principe, sauf les exceptions ci-après indiquées, interdit d'élever d'autres constructions que des maisons de campagne ou de rapport.

La création de boutiques, de magasins, de maisons de rapport ainsi que l'exercice de divers commerces ou métiers pourront avoir lieu sur les rues 7, 8, 10, 30, 32, 33, la rue de la Gare, le chemin de Grande Communication 117, et l'avenue de la République.

En outre, la partie venderesse se réserve d'autoriser dans d'autres rues du lotissement, la création de tous commerces, métiers ou industries non soumis à une enquête de commodo et incommodo.

En conséquence, sont prohibés, sauf les réserves ci-dessus, tous commerces de gros ou de détail, de quelque nature qu'ils soient, ainsi que toutes fabriques, usines, manufactures, ateliers, dépôts de tous genres, entrepôts, vacheries, abattoirs ou tueries, carrières, fours à chaux ou à plâtre, blanchisseries ou lavoirs, bals publics, aucun commerce de peaux, chiffons, ferrailles, compris ou non parmi les établissements dangereux, insalubres ou incommodes ; il en serait de même de toutes professions ou métiers qui, par leur bruit, leurs odeurs, leurs émanations ou toutes autres causes seraient de nature à nuire aux voisins.

Aucun hôpital ou hospice, maison d'aliénés, maison de tolérance ne pourront être établis par les acquéreurs sur les terrains dépendant de ladite propriété.

CHAPITRE II

VOIES ET ESPACES LIBRES

Art. 2. — Etablissement de rues. — Il a été ménagé pour la division du terrain à vendre des rues et avenues suivant les indications contenues au plan ci-annexé.

La viabilité, comprendra une chaussée empierrée de vingt-cinq centimètres d'épaisseur ayant cylindrage, des bordures et caniveaux seront établis dans lesdites rues, le tout à la charge des vendeurs.

Il a été en outre réservé divers espaces libres à usage de places publiques, carrefours, ronds-points, terrains boisés.

L'aménagement de ces espaces libres sera exécuté par la partie venderesse et à ses frais dans les conditions prévues à l'arrêté préfectoral autorisant le lotissement.

Art. 3. — Propriété du sol. — Les voies et espaces libres ouverts et à ouvrir seront incorporés aussitôt qu'il se pourra à la voirie ou au Domaine communal ou éventuellement vicinal, sans toutefois que la partie venderesse puisse prendre aucun engagement à cet égard.

Jusqu'à cette incorporation, le sol des voies créées restera la propriété desdits acquéreurs riverains au regard de la façade de chacun des lots avec destination à perpétuité de voie publique.

Les plans annexés à chaque contrat de vente fixeront la portion de voie appartenant à chaque acquéreur.

Lorsque la commune ou le département intéressé auront décidé de recevoir les voies créées dans la propriété à vendre comme voies publiques, les propriétaires riverains (ou le syndicat des propriétaires qui pourra lui être substitué), seront tenus de livrer gratuitement le sol des voies à la commune sans aucune indemnité, sous la seule condition pour elle de prendre à sa charge pour l'avenir, les dépenses de l'entretien desdites voies.

L'abandon ainsi fait même par un seul propriétaire sera valable pour toutes les autres rues du lotissement et opposable à tous les autres propriétaires riverains.

Art. 4. — Droit des acquéreurs. — Restrictions. — Tous les acquéreurs ou leurs représentants auront sur les rues créées, tous droits de jours, vue et issue comme sur une voie publique régulièrement classée.

Il est interdit aux acquéreurs d'ouvrir sur leurs terrains d'autres voies que celles prévues au lotissement sans l'autorisation expresse et spéciale de la partie venderesse.

Art. 5. — Droits de circulation. — Les acquéreurs auront sur les voies créées, tous droits de circulation sans distinction, que leurs lots aient ou non accès sur l'une de ces voies.

Ces mêmes droits sont réservés à perpétuité à la partie venderesse, à ses représentants ou ayants droit.

La partie venderesse se réserve, en outre, d'accorder le droit de circulation à qui bon lui semblera, sans qu'il puisse être réclamé de ce chef par les acquéreurs aucune indemnité. Ces droits de circulation ne pourront être exercés par leur bénéficiaire, quel qu'il soit, qu'à condition d'assurer la réfection des voies qu'il aurait pu détériorer.

Art. 6. — Obligation de souffrir les travaux. — Les acquéreurs ne pourront réclamer d'indemnité à qui que ce soit dans le cas où des travaux de viabilité nécessiteraient une modification dans le nivellement du sol affecté aux voies créées, de même qu'ils devraient laisser exécuter sur lesdites voies, toutes installations aériennes, ou souterraines, toutes plantations qui seraient jugées utiles par la partie venderesse ou le syndicat des propriétaires qui pourra lui être substitué.

La partie venderesse aura le droit de placer sur les chaussées et sur les trottoirs à tels endroits qu'elle jugera à propos tous candélabres, bornes, fontaines, postes de transformateurs et poteaux indicateurs, en respectant toutefois la distance légale.

Les acquéreurs seront tenus de souffrir sans indemnité sur les clôtures ou sur les constructions, l'aposition de tous supports qui pourraient être nécessaires pour l'éclairage ou pour les installations électriques ou autres.

Art. 7. — Entretien des voies, éclairage, arrosage. — Jusqu'au jour où le classement des rues et places sera obtenu, les acquéreurs seront tenus de contribuer au prorata de la surface de leurs terrains à l'entretien des voies et éventuellement aux frais d'éclairage, arrosage, enlèvement de boues et neiges, suivant les décisions prises par le syndicat des propriétaires dont il va être ci-après parlé.

A cet effet, le premier janvier de chaque année, chacun des acquéreurs versera entre les mains du Syndic de la section de lotissement dont il fait partie, lorsque le syndicat sera constitué, ou entre les mains de la partie venderesse, en attendant la constitution de ce syndicat, une somme de dix centimes par mètre superficiel de terrain par eux acquis, à titre d'avance et de fonds de caisse sur les travaux d'entretien ci-dessus envisagés.

En outre, chacun d'eux versera entre les mains dudit syndicat la somme qu'il pourra rester devoir sur les dépenses précédentes.

Les acquéreurs tiendront en bon état de propreté le trottoir et le cariveau au droit de leur façade. Ils auront le droit de sabler, bitumer, chicanter, dallier ou paver ces trottoirs, le tout à leurs frais.

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

Chaque acquéreur sera personnellement responsable des dégradations commises à la viabilité ou à ses accessoires par ses entrepreneurs, domestiques ou ouvriers. Il devra faire remettre en état les parties détériorées immédiatement et à ses frais.

Art. 8. — Décharges et Dépôts. — Les acquéreurs ne devront faire sur les voies publiques, aucun dépôt de matériaux, décharges, ordures ménagères ou autres.

Toutefois, pendant la durée de la construction les matériaux en cas de nécessité absolue et dûment constatée, devront être déposés sur l'emplacement des trottoirs au droit dudit terrain ; dans ce cas l'entrepreneur dépositaire des matériaux devra verser dans la caisse du syndicat une somme égale à la taxe communale qu'il aurait à payer si le dépôt avait été fait sur une voie publique régulièrement classée.

Il devra également se conformer aux règlements de voirie, notamment en ce qui concerne l'éclairage.

CHAPITRE III

CLOTURES, JARDINS, PLANTATIONS, CANALISATIONS

Art. 9. — Clôtures. — Mitoyennetés. — Les acquéreurs devront clore le terrain par eux acquis dans un délai de un an à partir du jour de la vente qui aurait été consentie à leur profit.

Ils le feront suivant les règlements concernant les murs de clôture, mais ils devront se clore, savoir :

1° — Sur la façade, par un mur bahut de un mètre réduit de hauteur surmonté d'une grille en fer ou en bois de charpente ouvrage.

2° — Entre les lots voisins, sur sol mitoyen et à leurs frais sans

pouvoir réclamer la mitoyenneté desdites clôtures à la partie vendeuse ou à ses représentants à moins qu'ils ne s'en servent.

3° — Par modification au règlement concernant les murs de clôture sus-énoncés, les clôtures entre riverains devront dans la traversée de la zone non édificandi, être comme sur la façade constituées par un mur balté de même hauteur surmonté d'une grille en fer exactement semblable à la grille de la façade.

En ce qui concerne les clôtures des terrains appartenant à d'autres propriétaires que ceux sus-indiqués, les acquéreurs resteront dans le droit commun.

Les acquéreurs devront souffrir, sans indemnité sur leur mur de clôture, l'apposition par la partie vendeuse ou ses ayants droit, de tous poteaux, plaques ou signes indicateurs des noms des voies et du numérotage.

La partie vendeuse se réserve le droit d'installer sur les voies projetées du lotissement, tous panneaux-réclame, relatifs au lotissement, et ce, tant qu'elle sera propriétaire de lots à vendre dans le présent lotissement établi par la partie vendeuse sur la commune d'Épinay-sur-Orge.

Art. 10. — Jardins, bonne tenue générale. — Tous les lots devront être tenus en bon état de propreté et les jardins convenablement entretenus.

En particulier le terrain séparant les constructions de la voie publique devra être planté en jardins d'agrément.

Il est interdit d'étendre du linge dans cette partie de propriété.

Aucun dépôt de boues, immondices ou ordures ne sera toléré. Chacun sera tenu d'assurer l'enlèvement ou la destruction de ses propres déchets par l'incinération ou autrement.

Les dépôts de fumier et w.-c. devront être séparés des maisons voisines par une distance au moins égale à deux mètres.

Art. 11. — Alimentation en eau potable, gaz, électricité. — Les rues du lotissement seront canalisées en eau potable, gaz et électricité à la diligence et aux frais de la partie vendeuse.

Art. 12. — Eaux pluviales et ménagères. — Chaque acquéreur devra réunir sur son lot les eaux pluviales et ménagères pour les conserver sur son propre fonds sans pouvoir en aucun cas les déverser sur les lots voisins.

A l'égard des puisards et des fosses d'aisance, les acquéreurs devront se conformer aux règlements et ordonnances en vigueur.

Art. 13. — Egouts. — Eventuellement pour recueillir, collecter et évacuer les eaux pluviales et ménagères, réserve expresse est faite au profit de la partie vendeuse du droit de faire établir sur les voies créées, d'accord avec la commune, mais aux frais des acquéreurs, un système d'évacuation des eaux usées et de ruissellement.

Chacun des acquéreurs participera aux frais de première installation et d'entretien des égouts proportionnellement à la contenance de son lot ayant façade sur les rues canalisées, à l'exception des lots placés à l'angle des deux voies, lesquels ne seront imposés sur chacune de ces rues que pour la moitié de leur surface.

Les acquéreurs devront en outre, à leurs frais, amener leurs eaux dans les canalisations ainsi établies au moyen de branchements souterrains ou étanches.

Art. 14. — Canalisations diverses. — Au cas où des canalisations d'utilité publique (eau, gaz, égouts, fils électriques aériens et souterrains, etc.), destinés par exemple à desservir d'autres propriétés devraient emprunter les voies du présent lotissement, la partie vendeuse ou le syndicat s'engage à donner toutes les autorisations nécessaires et les acquéreurs ne pourront s'opposer au passage desdites canalisations.

Art. 15. — Plantations. — La partie vendeuse se réserve de faire sur les trottoirs des voies créées, toutes plantations qu'elle jugerait à propos, après accord avec les services municipaux de voirie.

CHAPITRE IV

Art. 16. — Constructions. — Sous réserve des conditions particulières qui pourraient être insérées dans les contrats de vente, il ne pourra être édifié que des villas, chalets, pavillons, maisons de campagne ou de rapport, ces dernières seulement dans les rues autorisées au commerce.

Les acquéreurs seront libres de choisir le mode et le type de construction qui leur conviendra le mieux, pourvu que leurs constructions présentent un aspect propre et agréable et soient conformes aux règlements sanitaires en vigueur.

Tous les bâtiments devront être construits en dur, les agglomérés devront être enduits.

Tous abris et constructions provisoires constitués par wagons, caisses de voitures, véhicules déclassés, carreaux de plâtre, et vieux matériaux sont formellement prohibés dans le présent lotissement.

Aucune construction ne pourra être établie à moins de quatre mètres en retrait des alignements pour le Grand Parc et le Petit Parc et trois mètres pour les trois autres sections du présent lotissement (Les Monseaux, la Rue de la Four, la Terrasse).

Cette servitude ne s'appliquera pas aux rues où le commerce est autorisé.

Sont également exceptés de cette prohibition et pourront en conséquence être établis dans la zone de non édificandi des kiosques, bancs, balvédères élégants susceptible d'embellir l'aspect général du lotissement.

Les garages de voitures sont également autorisés dans cette zone, mais à la condition formelle que la hauteur de leur faitage n'exécède pas trois mètres et que leur toiture soit en forme de terrasse et agrémentée de balustrade également susceptible d'embellir l'aspect du lotissement.

Art. 17. — Appentis. — Les hangars, remises, pied-à-terre, loges à outils, poulaillers et clapiers, le tout en matériaux neufs (recouverts de peinture s'ils sont en bois), et faits selon les règles de l'art seront permis dans le dernier tiers du terrain à partir de la voie publique.

Art. 18. — Fosses d'aisances. — Les fosses d'aisances seront établies conformément aux règlements d'hygiène.

Art. 19. — Matériaux autorisés. — Les constructions de constructions devront être particulièrement soignées et construites avec des matériaux susceptibles de garantir l'habitation contre toute humidité venant du sol.

Les couvertures des constructions ne pourront être faites à l'exclusion de tous autres matériaux, qu'en tuiles, ardoises, zinc ou ciment, ou matériaux durs de remplacement à l'exclusion absolue de tôle ondulée, planches, carton bitumé ou matériaux similaires ou putrescibles.

CHAPITRE V

CONDITIONS GÉNÉRALES

Art. 20. — Prohibitions. — Il ne pourra être créé pendant dix ans de la signature du présent cahier des charges, aucun bureau de vente ou location d'immeubles sans l'autorisation expresse et par écrit de la partie vendeuse sur le terrain du présent lotissement.

La partie vendeuse se réserve le droit pendant un délai de dix années, de placer sur les voies créées à tels endroits qu'il lui conviendra, tous poteaux, tableaux, affiches relatifs à la vente ou à la location des propriétés.

Art. 21. — Règlement sanitaire. — Le lotissement constituant essentiellement une agglomération au sens de la loi du 15 février 1902, il est expressément stipulé qu'il sera soumis dans toutes ses parties aux prescriptions du règlement sanitaire modèle A; quel que soit par ailleurs le règlement applicable au reste de la commune.

Art. 22. — Assurance contre l'incendie. — Tout acquéreur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain à une Compagnie solvable et pour leur valeur réelle, la police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins correspondant à la valeur réelle des deux immeubles les plus proches.

Art. 23. — Mesurage et bornage. — La partie vendeuse fera procéder par un géomètre au mesurage et bornage des lots vendus.

Art. 24. — Garantie. — Les lots seront vendus avec la garantie de contenance et encore avec la garantie de droit de la part de la partie vendeuse, mais faite par les acquéreurs en cas d'insuffisance de mesure de faire leur réclamation dans le mois qui suivra le jour de leur acquisition la contenance annoncée par la partie vendeuse sera considérée comme exacte et définitive et les acquéreurs ne pourront plus prétendre à aucun droit de garantie qui demeurerait forclos à l'expiration dudit mois, ni à aucune indemnité ni diminution de prix; quelle que soit la différence de contenance.

Art. 25. — Servitudes. — En dehors des conditions ci-dessus énoncées et des servitudes qui peuvent en résulter, et sans y préjudicier, il demeure stipulé d'une manière générale, que les acquéreurs jouiront des servitudes actives, apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à leurs risques et périls, sans recours contre la partie vendeuse, et sans que la présente clause puisse nuire aux droits résultant en faveur des acquéreurs de la loi du 23 mars 1855.

A cet égard, sauf ce qui pourrait être stipulé dans chaque contrat de vente particulier, la partie vendeuse déclare qu'il n'existe à sa connaissance, aucune servitude grevant les immeubles ci-dessus désignés autre que celles résultant de la situation naturelle des lieux et que personnellement elle n'en a créé ni conféré aucune autre que celles résultant du présent cahier des charges.

Art. 26. — Jouissance. — Les acquéreurs seront propriétaires des lots de terrain par le seul fait de la vente qui leur sera consentie et ils en prendront la jouissance par la prise en possession réelle à l'époque qui sera indiquée au contrat de vente.

Art. 27. — Frais de vente. — Les acquéreurs paieront en sus de leur prix et outre les maux du notaire, rédacteur des actes de vente, tous les frais occasionnés par lesdites ventes.

Art. 28. — Contributions. — Les mutations cadastrales des immeubles vendus devront être faites à la diligence des acquéreurs, lesquels verseront à la partie vendeuse à titre de remboursement de contributions, une somme annuelle et forfaitaire de cinq centimes par mètre superficiel de terrain par eux acquis, jus qu'au jour où ils pourront justifier que les mutations ont été effectuées à leurs noms et qu'ils se seront eux-mêmes acquittés personnellement de la quote-part d'impôts afférente aux immeubles vendus.

Art. 29. — Condition résolutoire. — A défaut de paiement de tout ou partie du prix dans les termes ci-après stipulés, les ventes seront résolues de plein droit, conformément à l'article 1.656 du Code civil, dès que les acquéreurs auront été mis en demeure de payer par une sommation contenant déclaration formelle par la partie vendeuse de profiter de la présente clause, sans préjudice pour ceux-ci de tous dommages-intérêts.

Art. 30. — Paiement des prix. — Les acquéreurs seront tenus de payer leur prix d'acquisition dans les formes qui seront stipulées dans chaque contrat de vente.

Les paiements en principal et en intérêts seront effectués de convention expresse, en l'étude du notaire de la partie vendeuse, et ils ne pourront avoir lieu valablement qu'en espèces ayant cours légal en France.

Art. 31. — Réserve de privilège. — A la sûreté et garantie du paiement des prix de vente ou de ce qui en restera dû en principal, intérêts et accessoires, les terrains vendus demeureront expressément affectés par privilège et action résolutoire à défaut de paiement.

Art. 32. — Déclaration de command. — Il est réservé aux acquéreurs la faculté de déclarer command jusqu'au lendemain avant midi de leur acquisition; ils seront solidairement obligés, dans le cas où ils useraient de cette faculté, avec le command qu'ils se

seront substitués, au paiement du prix et à l'exécution des conditions de leur acquisition.

CHAPITRE VI SYNDICAT

Art. 33. — Constitution d'un Syndicat. — Il sera créé entre tous les propriétaires présents et à venir des terrains objet des présentes, une association syndicale dont chaque acquéreur fera partie de droit par le fait même de son acquisition. Cette association sera constituée et gérée conformément aux dispositions de la loi du 21 juin 1865, modifiée par la loi du 23 décembre 1893, de la loi du 22 juillet 1912, et du règlement d'administration publique du 10 mars 1894.

La signature des contrats de vente par les acquéreurs comportera pour eux et leurs héritiers, représentants et ayants droit, le consentement exigé par l'article 5 de la loi du 21 juin 1865. En conséquence, chaque propriétaire devra en cas d'aliénations successives, imposer à ses acquéreurs l'obligation de faire partie du syndicat, faute de quoi, il restera personnellement engagé vis-à-vis de lui.

Les lots du présent lotissement tels qu'ils seront figurés aux plans annexés à chaque vente, seront indivisibles à l'égard du syndicat qui n'en reconnaît aucun fractionnement, les propriétaires collectifs seront tenus de se faire représenter au syndicat par une seule personne, l'usufruitier représentera de plein droit le nu-propriétaire.

Les propriétaires seront tenus de contribuer aux dépenses du syndicat proportionnellement à la surface de leurs lots.

Ils auront droit dans les assemblées générales à autant de voix qu'ils possèdent de fois trois cents mètres de terrain à vendre.

Les décisions prises par les assemblées générales seront obligatoires pour tous les propriétaires quand même ils seraient absents, opposants ou incapables.

La partie vendeuse, pour les terrains non encore vendus, devra obligatoirement faire partie du syndicat, au même titre que les autres acquéreurs.

Elle contribuera aux dépenses proportionnellement à la surface des lots restant lui appartenir, elle ne pourra à aucun moment exercer les fonctions de président ou de directeur du syndicat.

Le syndicat ne pourra imposer à aucun des acquéreurs des dépenses dépassant annuellement dix pour cent du prix principal d'acquisition de son lot.

La partie vendeuse aura le droit d'exiger la réunion des propriétaires en syndicat, comme il vient d'être dit, aussitôt que l'ensemble des lots vendus atteindra le dixième de la superficie totale des terrains ci-dessus désignés.

Art. 34. — Objet du Syndicat. — Le Syndicat aura la charge de toutes les dépenses relatives aux travaux de premier établissement qui seront reconnus nécessaires après achèvement de ceux inscrits au programme de la partie vendeuse approuvé par arrêté préfectoral conformément à l'article 11 de la loi du 19 juillet 1924

Il aura également la charge des travaux d'entretien, de réparation et de réparation des rues et places, canalisations et égouts, plantations et généralement de tous les frais quelconques relatifs aux voies.

Il pourra, s'il le juge à propos, se charger de l'enlèvement des boues, ordures ménagères et autres, organiser un service de garde ou de surveillance et généralement entreprendre les travaux rentrant dans ses attributions telles qu'elles sont définies notamment à l'article premier de la loi du 22 décembre 1893 et autres lois en vigueur.

Art. 35. — Durée du Syndicat. — Le Syndicat cessera d'exister lorsqu'aura lieu l'incorporation totale à la voirie ou au domaine communal ou départemental des rues, places et espaces libres du lotissement, comme il est dit à l'article 3 du présent cahier des charges.

Chaque membre du Syndicat aura le droit à tous moments de solliciter cette incorporation de l'autorité compétente, et si celle-ci donne son adhésion, il suffira de la volonté d'un seul syndicaliste pour que soit valable la cession de toutes les votes.

A partir de ladite incorporation, les propriétaires seront affranchis de l'obligation contractuelle qui leur était imposée de faire partie du Syndicat, sans préjudice du droit que tout ou partie d'entre eux auraient de constituer une association syndicale libre, conformément à la loi du 22 juin 1865 et du droit qui appartient au Préfet de les constituer en association syndicale autorisée conformément à la loi.

DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

Art. 36. — Litiges entre acquéreurs ou syndicalistes. — Dans le cas où plusieurs des acquéreurs ou syndicalistes n'exécuteraient pas les conditions à eux imposées par le présent cahier des charges, les autres acquéreurs sont subrogés dans tous les droits de la partie vendeuse à l'effet d'exiger directement l'exécution des dites conditions.

Par suite, toute discussion à ce sujet devra se vider directement entre eux, sans que dans aucun cas et sous aucun prétexte l'intervention de la partie vendeuse puisse être exigée, ni aucun recours exercé contre elle, les droits de ladite partie étant dans tous les cas réservés.

Art. 37. — Insertion aux contrats de vente. — Le présent cahier des charges sera inséré dans tout acte de vente, tant par les soins de la partie vendeuse que par ceux des acquéreurs, lors des aliénations successives, soit par reproduction du texte complet soit tout au moins par voie de référence précise.

Art. 38. — Transcription et purge des Hypothèques. — Une expédition du présent cahier des charges sera transcrite au Bureau d'Hypothèques de Corbeil (Seine-et-Oise).

Les acquéreurs devront, en outre, faire transcrire à leurs frais une expédition des contrats de vente à leur profit, au même bureau d'hypothèques dans le délai de la loi.

Ceux d'entre eux qui le jugeront convenable, pourront en outre, mais en payant également les frais, faire remplir les formalités prescrites pour la purge des hypothèques légales.

Si par suite de ces formalités il y a ou survient des inscriptions grevant lesdits terrains, la partie vendeuse sera tenue de en rapporter mainlevées et certificats de radiation dans le délai de la dénonciation amiable et sans frais qui lui sera faite de l'état contenant les dites inscriptions.

Art. 39. — Modifications au présent cahier des charges. — La partie vendeuse pourra apporter des modifications soit à la disposition des lots, soit au tracé des voies projetées au plan, ci-annexé, dont tout ou partie pourra être supprimé, soit encore à la largeur et aux dimensions des voies, et pans coupés, sauf cependant sur la façade des lots déjà vendus, soit à de telles dispositions du présent cahier des charges, à la condition toutefois que ces modifications ne soient pas contraires à l'intérêt général, à condition d'observer les formes légales notamment d'obtenir s'il y a lieu, l'autorisation préfectorale.

Art. 40. — Remise de titres. — La partie vendeuse ne remettra aux acquéreurs aucun ancien titre de propriété, mais par le seul fait des ventes qui leur seront consenties, les acquéreurs seront subrogés dans ses droits pour se faire délivrer personnellement et à leurs frais tous extraits et expéditions d'acte concernant les lots par eux acquis.

Art. 41. — Attribution de juridiction. — Election de domicile. — La partie vendeuse et les acquéreurs demeureront de convention expresse soumis pour tous les effets de vente et pour toutes les contestations y relatives, à la juridiction du tribunal civil de première instance de Corbeil, et les acquéreurs devront, par l'acte de vente ou par la déclaration de command, faire élection de domicile dans le ressort de ce tribunal d'un domicile spécial ou tous actes et exploits leur seront valablement signifiés sans observation des délais de distance.

A défaut par les acquéreurs d'avoir fait connaître ou déclarer ce domicile au moment de la vente ou de la déclaration de command, il sera par ce seul fait, élu de plein droit au Parquet du Procureur de la République, près le Tribunal civil de Corbeil, où tous actes et exploits mêmes offres réelles seront faits, toujours sans observation de délais de distance.

ARRÊTÉ DE M. LE PRÉFET DE SEINE-ET-OISE

en date du 19 mai 1930

Article premier. — Sous réserve des droits des tiers et par dérogation aux dispositions de l'article 3 de l'Arrêté Préfectoral ci-dessus visé en date du 8 avril 1927, le certificat administratif, prévu par l'article 14 de la loi du 14 mars 1919/19 juillet 1924, pourra être délivré dès maintenant, à la demande de la SOCIÉTÉ GÉNÉRALE FONCIÈRE, pour les terrains situés dans le secteur du PETIT PARC et dans le secteur de LA TERRASSE du lotissement du Domaine d'Épinay-sur-Orge.

Article 2. — Tous les travaux d'aménagement du lotissement, tels qu'ils sont prévus au projet approuvé et dans l'Arrêté du 8 avril 1927, devront être exécutés suivant l'ordre d'échelonnement indiqué par la SOCIÉTÉ GÉNÉRALE FONCIÈRE dans les programmes annexés, en date des 9 mai 1920, pour le secteur de LA TERRASSE, et 10 mai 1930 pour le secteur du PETIT PARC.

Ils devront être complètement terminés :

Le 1^{er} juillet 1931 pour le secteur de LA TERRASSE ;

Le 1^{er} novembre 1931 pour le secteur du PETIT PARC.

Article 3. — Pour garantir l'exécution des travaux, la SOCIÉTÉ

GÉNÉRALE FONCIÈRE devra déposer chez M^e DAUCHEZ, notaire à Epinay-sur-Orge, préalablement à la mise en vente des terrains de chaque secteur un cautionnement, fixé aux sommes ci-après :

50.000 fr. pour le secteur du PETIT PARC ;

200.000 fr. pour le secteur de LA TERRASSE.

Ces sommes ne pourront être restituées au lotisseur qu'après achèvement complet des travaux d'aménagement et leur réception par l'Association Syndicale des Propriétaires, prévue à l'art. 5 de l'Arrêté Préfectoral du 8 avril 1927.

Article 4. — Pour le surplus, les termes de l'Arrêté Préfectoral du 8 avril 1927 demeurent inchangés.

Article 5. — M. le Sous-Préfet de Corbeil et M. le Maire d'Épinay-sur-Orge sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, dont un exemplaire demeurera annexé au projet approuvé, déposé à la Mairie d'Épinay-sur-Orge, par application de l'article 13 de la loi du 14 mars 1919/19 juillet 1924 ci-dessus visé.

Winf. Beata

Commune d'EPINAY-SUR-ORGE

Morcellement "DU DOMAINE D'EPINAY"

APPROBATION PRÉFECTORALE DU 8 AVRIL 1927

REMARQUE IMPORTANTE
Les droits de mutation sont réduits de moitié, en cas de signature du contrat notarié avant le 1^{er} juillet 1933, à condition que ce contrat comporte l'obligation de construire dans les deux ans de l'acte (Lois des 30 décembre 1928 - article 28 - et 6 janvier 1932).

Je, soussigné, Vallée (Pierre) Ingénieur Adjoint de
de Paris, 118 Rue du Chefalier de la Gare 118
M'engage à acheter un lot de terrain sis à EPINAY-SUR-ORGE, faisant partie du morcellement du Domaine d'Epinau, section (Petit Parc) et porté sous le n^o 97 et 98 du plan de ce morcellement, pour une contenance de 355 mètres carrés environ

Cette acquisition sera faite à raison de 61 francs le mètre superficiel, moyennant le prix de 21.655 francs

J'ai versé comptant la somme de 100 francs

Je m'engage à verser le surplus de la manière suivante :

1^o La somme de 11.555 francs le 31 mai 1933

2^o Ensuite par versements de la somme de 10.000 francs le 15 octobre 1933 et pour la première fois le

le tout jusqu'à complète libération du prix en principal et intérêts.

Ma prise de possession étant immédiate, je tiendrai compte à la Société vendeuse, à partir d'aujourd'hui, d'un intérêt de 6 fr. 75 % par an sur le solde.

En représentation des échéances ci-dessus, et sans novation, j'accepterai, dans le délai d'un mois de ce jour, jusqu'à concurrence d'une somme de des traites tirées par la Société Générale Foncière sur moi. Ces traites seront payables à

Le surplus sera payable par moi au siège de la Société Générale Foncière, 4, rue de Penthièvre, à Paris, mandataire, par versements à sa Caisse.

J'aurai la faculté de payer toutes sommes par anticipation à toute époque. Le compte sera arrêté chaque année en capital et intérêts au 31 décembre et le solde sera reporté à nouveau.

Les versements provenant du paiement des effets, de même que tout paiement par anticipation ou autrement, s'imputeront d'abord sur les intérêts et accessoires dus, puis sur le principal.

Je déclare renoncer expressément aux dispositions de l'article 17 du cahier des charges et m'engage à n'édifier aucune construction de la nature de celles visées audit article.

Le présent engagement est ferme de ma part. A l'égard du mandant de la Société Générale Foncière, la réalisation de la vente et le transfert définitif de la propriété — malgré ma prise de possession et nonobstant tous versements faits par moi sur le prix — demeureront subordonnés, de convention expresse, à la double condition suspensive du paiement intégral du prix et de la passation de l'acte authentique qui contiendra toutes les clauses du cahier des charges ci-dessus et devra avoir lieu à mes frais en l'étude de M^e Dauchez, notaire à Epinau-sur-Orge, savoir : au plus tard, lors du dernier versement pour solde en principal du prix.

En cas de non paiement à son échéance d'un des versements dus, de non signature de l'acte authentique dans le délai convenu ou de non exécution de l'une quelconque des clauses du cahier des charges, la Société Générale Foncière aura la faculté de considérer le présent engagement pour nul et non avenu et de reprendre la libre disposition du terrain. Cette reprise de possession aura lieu de plein droit, immédiatement à l'expiration du délai d'un mois après une sommation restée infructueuse, nonobstant toutes offres et consignations ultérieures et sans qu'il soit nécessaire de remplir aucune autre formalité. Dans ce cas, la Société Générale Foncière, mandataire, aura droit, à titre d'indemnité et de dommages-intérêts, à une somme globale égale à 25 % (vingt-cinq pour cent) du prix d'acquisition, augmentée du montant des intérêts échus.

Dans les mêmes cas, la Société Générale Foncière, mandataire, aura aussi le droit, si bon lui semble, d'exiger le paiement et l'exécution immédiate du présent engagement, sans que je puisse me prévaloir de la clause insérée au paragraphe précédent.

Toutefois, jusqu'à l'expiration du délai d'un mois prévu ci-dessus, j'aurai la faculté de proposer à l'agrément de la Société Générale Foncière, un acquéreur qui se substituera à moi dans toutes les obligations que j'ai contractées aux termes du présent engagement.

Fait à Epinau-sur-Orge, le 14 mai 1933.

Mots rayés comme nuls.

CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT
« LE DOMAINE D'EPINAY »
MIS EN CONCORDANCE AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Chapitre I – INTERDICTION DE DIVERSES PROFESSIONS ET INDUSTRIES

Article Premier : Les types d'occupations des sols sur les terrains dépendant du lotissement seront conformes aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.

Chapitre II – VOIES ET ESPACES LIBRES

Il est précisé que les voies et espaces libres du lotissement ont été depuis incorporés dans le domaine public.

Article 2 – Etablissement de rues : Il a été ménagé pour la division du terrain à vendre des rues et avenues suivant les indications contenues au plan ci-annexé.

La viabilité comprendra une chaussée empierrée de vingt-cinq centimètres d'épaisseur ayant cylindrage, des bordures et caniveaux seront établis dans lesdites rues, le tout à la charge des vendeurs.

Il a été en outre réservé divers espaces libres à usage de places publiques, carrefours, ronds-points, terrains boisés.

L'aménagement de ces espaces libres sera exécuté par la partie venderesse et à ses frais dans les conditions prévues à l'arrêté préfectoral autorisant le lotissement.

Bien qu'obsolètes, les dispositions de ces articles sont hors du champ d'application du PLU et ne sont donc pas modifiées.

Article 3 – Propriété du sol : Les voies et espaces libres ouverts et à ouvrir seront incorporés aussitôt qu'il se pourra à la voirie ou au Domaine communal ou éventuellement vicinal, sans toutefois que la partie venderesse puisse prendre aucun engagement à cet égard.

Jusqu'à cette incorporation, le sol des voies créées restera la propriété desdits acquéreurs riverains au regard de la façade de chacun des lots avec destination à perpétuité de voie publique.

Les plans annexés à chaque contrat de vente fixeront la portion de voie appartenant à chaque acquéreur.

Lorsque la commune ou le département intéressé auront décidé de recevoir les voies créées dans la propriété à vendre comme voies publiques, les propriétaires riverains (ou le syndicat des propriétaires qui pourra lui être substitué), seront tenus de livrer gratuitement le sol des voies à la commune sans aucune indemnité sous la seule condition pour elle de prendre à sa charge pour l'avenir, les dépenses de l'entretien desdites voies.

L'abandon ainsi fait même par un seul propriétaire sera valable pour toutes les autres rues du lotissement et opposable à tous les autres propriétaires riverains.

Bien qu'obsolètes, les dispositions de ces articles sont hors du champ d'application du PLU et ne sont donc pas modifiées.

Article 4 – Droit des acquéreurs – Restrictions : Tous les acquéreurs ou leurs représentants auront sur les rues créées, tous droits de jours, vue et issue comme sur une voie publique régulièrement classée. Il est interdit aux acquéreurs d'ouvrir sur leurs terrains d'autres voies que celles prévues au lotissement sans l'autorisation expresse et spéciale de la partie venderesse.

Bien qu'obsolètes, les dispositions de ces articles sont hors du champ d'application du PLU et ne sont donc pas modifiées.

Article 5 – Droit de circulation : Les acquéreurs auront sur les voies créées, tous droits de circulation sans distinction, que leurs lots aient ou non accès à l'une de ces voies.

Ces mêmes droits sont réservés à perpétuité à la partie venderesse, à ses représentants ou ayants droit.

La partie venderesse se réserve, en outre, d'accorder le droit de circulation à qui bon lui semblera, sans qu'il puisse être réclamé de ce chef par les acquéreurs aucun indemnité. Ces droits de circulation ne pourront être exercés par leur bénéficiaire, quel qu'il soit, qu'à condition d'assurer la réfection des voies qu'il aurait pu détériorer.

Bien qu'obsolètes, les dispositions de ces articles sont hors du champ d'application du PLU et ne sont donc pas modifiées.

modifiées.

Article 6 – Obligation de souffrir les travaux : Les acquéreurs ne pourront réclamer d'indemnité à qui que ce soit dans le cas où des travaux de viabilité nécessiteraient une modification dans le nivellement du sol affecté aux voies créées, de même qu'ils devraient laisser exécuter sur lesdites voies, toutes installations aériennes, ou souterraines, toutes plantations qui seraient jugées utiles pour la partie venderesse ou le syndicat des propriétaires qui pourra lui être substitué.

La partie venderesse aura le droit de placer sur les chaussées et sur les trottoirs à tels endroits qu'elle jugera à propos tous candélabres, bornes, fontaines, postes de transformateurs et poteaux indicateurs, en respectant toutefois la distance légale.

Les acquéreurs seront tenus de souffrir sans indemnité sur les clôtures ou sur les constructions, l'apposition de tous supports qui pourraient être nécessaires pour l'éclairage ou pour les installations électriques ou autres.

Bien qu'obsoletes, les dispositions de ces articles sont hors du champ d'application du PLU et ne sont donc pas modifiées.

Article 7 – Entretien des voies, éclairage, arrosage : Jusqu'au jour où le classement des rues et places sera obtenu, les acquéreurs seront tenus de contribuer au prorata de la surface de leurs terrains à l'entretien des voies et éventuellement aux frais d'éclairage, arrosage, enlèvement de boues et neiges, suivant les décisions prises par le syndicat des propriétaires dont il va être ci-après parlé.

A cet effet, le premier janvier de chaque année, chacun des acquéreurs versera entre les mains du syndic de la section de lotissement dont il fait partie, lorsque le syndicat sera constitué, ou entre les mains de la partie venderesse, en attendant la constitution de ce syndicat, une somme de dix centimes par mètre superficiel de terrain par eux acquis, à titre d'avance et de fonds de caisse sur les travaux d'entretien ci-dessus envisagés.

En outre, chacun d'eux versera entre les mains dudit syndicat la somme qu'il pourra rester devoir sur les dépenses précédentes.

Les acquéreurs tiendront en bon état de propreté le trottoir et le caniveau au droit de leur façade. Ils auront le droit de sabler, bitumer, cimenter, daller ou paver ces trottoirs, le tout à leurs frais.

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

Chaque acquéreur sera personnellement responsable des dégradations commises à la viabilité ou à ses accessoires par ses entrepreneurs, domestiques ou ouvriers. Il devra faire remettre en état les parties détériorées immédiatement et à ses frais.

Bien qu'obsoletes, les dispositions de ces articles sont hors du champ d'application du PLU et ne sont donc pas modifiées.

Article 8 – Décharges et dépôts : Les acquéreurs ne devront faire sur les voies publiques, aucun dépôt de matériaux, décharges, ordures ménagères ou autres.

Toutefois, pendant la durée de la construction les matériaux en cas de nécessité absolue et dûment constatée, devront être déposés sur l'emplacement des trottoirs au droit dudit terrain ; dans ce cas l'entrepreneur dépositaire des matériaux devra verser dans la caisse du syndicat une somme égale à la taxe communale qu'il aurait à payer si le dépôt avait été fait sur une voie publique régulièrement classée.

Il devra également se conformer aux règlements de voirie, notamment en ce qui concerne l'éclairage.

Bien qu'obsoletes, les dispositions de ces articles sont hors du champ d'application du PLU et ne sont donc pas modifiées.

Il est de nouveau précisé que les voies et espaces libres du lotissement ont été depuis incorporés dans le domaine public.

Chapitre III – CLOTURES, JARDINS, PLANTATIONS, CANALISATIONS

Article 9 – Clôtures – Mitoyennetés : Les acquéreurs devront clore le terrain par eux acquis conformément aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.

Bien qu'obsoletes, les dernières dispositions de cet article sont hors du champ d'application du PLU et ne sont donc pas modifiées.

En ce qui concerne les clôtures des terrains appartenant à d'autres propriétaires que ceux sus-indiqués, les acquéreurs resteront dans le droit commun.

Les acquéreurs, devront souffrir, sans indemnité sur leur mur de clôture, l'apposition par la partie venderesse ou ses ayants droits, de tous poteaux, plaques ou signes indicateurs des noms des voies et du numérotage.

La partie venderesse se réserve le droit d'installer sur les voies projetées du lotissement, tous panneaux-réclame, relatifs audit lotissement, et ce, tant qu'elle sera propriétaire de lots à vendre dans le présent lotissement établi par la partie venderesse sur la commune d'Épinay-sur-Orge.

Article 10 – Jardins, bonne tenue générale : Tous les lots devront être tenus en bon état de propreté et les jardins convenablement entretenus.

En particulier le terrain séparant les constructions de la voie publique devra être planté en jardins d'agrément.

Il est interdit d'étendre du linge dans cette partie de propriété.

Aucun dépôt de boues, immondices ou ordures ne sera toléré.

Chacun sera tenu d'assurer l'enlèvement ou la destruction de ses propres déchets par l'incinération ou autrement.

Les dépôts de fumier et WC devront être séparés des maisons voisines par une distance au moins égale à deux mètres.

Bien qu'obsolètes, les dispositions de cet article, telles que rédigées, ne sont pas modifiées.

Article 11 – Alimentation en eau potable, gaz, électricité : Les rues du lotissement seront canalisées en eau potable, gaz et électricité à la diligence et aux frais de la partie venderesse.

Bien qu'obsolètes, les dispositions de cet article, telles que rédigées, ne sont pas modifiées.

Article 12 – Eaux pluviales et ménagères : Chaque acquéreur devra réunir sur son lot les eaux pluviales et ménagères pour les conserver sur son propre fonds sans pouvoir en aucun cas les déverser sur les lots voisins.

A l'égard des puisards et des fosses d'aisance, les acquéreurs devront se conformer aux règlements et ordonnances en vigueur.

Bien qu'obsolètes, les dispositions de cet article, telles que rédigées, ne sont pas modifiées.

Il est toutefois précisé que la gestion de l'assainissement et des raccordements aux différents réseaux est définie à l'article 4 du règlement de la (des) zone(s) du PLU qui couvre(nt) le lotissement. Elle devra être quoiqu'il en soit conforme à la réglementation en vigueur.

Article 13 – Egouts : Eventuellement pour recueillir, collecter et évacuer les eaux pluviales et ménagères, réserve expresse est faite au profit de la partie venderesse du droit de faire établir sur les voies créées, d'accord avec la commune, mais aux frais des acquéreurs, un système d'évacuation des eaux usées et de ruissellement.

Chacun des acquéreurs participera aux frais de première installation et d'entretien des égouts proportionnellement à la contenance de son lot ayant façade sur les rues canalisées, à l'exception des lots placés à l'angle des deux voies, lesquels ne seront imposés sur chacune de ces rues que pour la moitié de leur surface.

Les acquéreurs devront en outre, à leurs frais, amener leurs eaux dans les canalisations ainsi établies au moyen de branchements souterrains ou étanches.

Bien qu'obsolètes, les dispositions de cet article, telles que rédigées, ne sont pas modifiées.

Il est toutefois précisé que la gestion de l'assainissement et des raccordements aux différents réseaux est définie à l'article 4 du règlement de la (des) zone(s) du PLU qui couvre(nt) le lotissement. Elle devra être quoiqu'il en soit conforme à la réglementation en vigueur.

Article 14 – Canalisations diverses : Au cas où des canalisations d'utilité publique (eau, gaz, égouts, fils électriques aériens et souterrains, etc...), destinés par exemple à desservir d'autres propriétés devraient emprunter les voies du présent lotissement, la partie venderesse ou le syndicat s'engage à donner toutes les autorisations nécessaires et les acquéreurs ne pourront s'opposer au passage desdites canalisations.

Bien qu'obsolètes, les dispositions de cet article, telles que rédigées, ne sont pas modifiées.

Il est toutefois précisé que la gestion de l'assainissement et des raccordements aux différents réseaux est définie à l'article 4 du règlement de la (des) zone(s) du PLU qui couvre(nt) le lotissement. Elle devra être quoiqu'il en soit conforme à la réglementation en vigueur.

Article 15 – Plantations : La partie venderesse se réserve de faire sur les trottoirs des voies créées, toutes plantations qu'elle jugerait à propos, après accord avec les services municipaux de voirie.

Bien qu'obsolètes, les dispositions de cet article, telles que rédigées, ne sont pas modifiées.

Chapitre IV

Article 16 – Constructions : Sur les terrains dépendant du lotissement, il pourra être édifié toutes constructions conformes aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.

Les modes de constructions, les matériaux, les hauteurs et de manière plus générale toutes les caractéristiques desdites constructions, toute comme leur implantation, devront être conformes aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.

Article 17 – Appentis : Les hangars, remises, pied-à-terre, loges à outils, poulaillers et clapiers ne pourront être édifiés qu'en conformité avec les dispositions du document d'urbanisme en vigueur (caractéristiques, implantation etc.).

Article 18 – Fosses d'aisances : Les fosses d'aisances seront établies conformément aux règlements d'hygiène.

Bien qu'obsolète, cet article est hors du champ d'application du PLU et n'est donc pas modifié.

Article 19 – Matériaux autorisés : Les substructions de constructions devront être particulièrement soignées et construites avec des matériaux susceptibles de garantir l'habitation contre toute humidité venant du sol conformément aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.

Les couvertures des constructions devront être en matériaux conformes également aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.

Chapitre V – CONDITIONS GENERALES

Article 20 – Prohibitions : Il ne pourra être créé pendant dix ans de la signature du présent cahier des charges, aucun bureau de vente ou location d'immeubles sans l'autorisation expresse et par écrit de la partie venderesse sur le terrain du présent lotissement.

La partie venderesse se réserve le droit pendant un délai de dix années, de placer sur les voies créées à tels endroits qu'il lui conviendra, tous poteaux, tableaux, affiches relatives à la vente ou à la location des propriétés.

Bien qu'obsolète, cet article est hors du champ d'application du PLU et n'est donc pas modifié.

Article 21 – Règlement sanitaire : Le lotissement constituant essentiellement une agglomération au sens de la loi du 15 février 1902, il est expressément stipulé qu'il sera soumis dans toutes ses parties aux prescriptions du règlement sanitaire modèle A ; quel que soit par ailleurs le règlement applicable au reste de la commune.

Bien qu'obsolète, cet article est hors du champ d'application du PLU et n'est donc pas modifié.

Article 22 – Assurance contre l'incendie : Tout acquéreur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain à une compagnie solvable et pour leur valeur réelle, la police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins correspondant à la valeur réelle des deux immeubles les plus proches.

Bien qu'obsolète, cet article est hors du champ d'application du PLU et n'est donc pas modifié.

Article 23 – Mesurage et bornage : La partie venderesse fera procéder par un géomètre aux mesurage et bornage des lots vendus.

Bien qu'obsolète, cet article est hors du champ d'application du PLU et n'est donc pas modifié.

Article 24 – Garantie : Les lots seront vendus avec la garantie de contenance et encore avec la garantie de droit de la part de la partie venderesse, mais faute par les acquéreurs en cas d'insuffisance de mesure de faire leur réclamation dans le mois qui suivra le jour de leur acquisition la contenance annoncée par la partie venderesse sera considérée comme exacte et définitive et les acquéreurs ne pourront plus prétendre à aucun droit de garantie qui demeurera forclos à l'expiration dudit mois, ni à aucune indemnité ni diminution de prix ; quelle que soit la différence de contenance.

Bien qu'obsolète, cet article est hors du champ d'application du PLU et n'est donc pas modifié.

Article 25 – Servitudes : En dehors des conditions ci-dessus énoncées et des servitudes qui peuvent en résulter, et sans y préjudicier, il demeure stipulé d'une manière générale, que les acquéreurs jouiront des servitudes actives, apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à leurs risques et périls, sans recours contre la partie venderesse, et sans que la présente clause puisse nuire aux droits résultant en faveur des acquéreurs de la loi du 23 mars 1855.

A cet égard, sauf ce qui pourrait être stipulé dans chaque contrat de vente particulier, la partie venderesse déclare qu'il n'existe à sa connaissance, aucune servitude grevant les immeubles ci-dessus désignés autre que celles résultant de la situation naturelle des lieux et que personnellement elle n'en a créé ni confère aucune autre que celle résultant du présent cahier des charges.

Bien qu'obsolète, cet article est hors du champ d'application du PLU et n'est donc pas modifié.

Article 26 – Jouissance : Les acquéreurs seront propriétaires des lots de terrain par le seul fait de la vente qui leur sera consentie et ils en prendront la jouissance par la prise en possession réelle à l'époque qui sera indiquée au contrat de vente.

Bien qu'obsolète, cet article est hors du champ d'application du PLU et n'est donc pas modifié.

Article 27 – Frais de vente : Les acquéreurs paieront en sus de leur prix et entre les mains du notaire, rédacteur des actes de vente, tous les frais occasionnés par lesdites ventes.

Bien qu'obsolète, cet article est hors du champ d'application du PLU et n'est donc pas modifié.

Article 28 – Contributions : Les mutations cadastrales des immeubles vendus devront être faites à la diligence des acquéreurs, lesquels verseront à la partie venderesse à titre de remboursement de contributions, une somme annuelle et forfaitaire de cinq centimes par mètre superficiel de terrain par eux acquis, jusqu'au jour où ils pourront justifier que les mutations ont été effectuées à leurs noms et qu'ils seront eux-mêmes acquittés personnellement de la quote-part d'impôts afférente aux immeubles vendus.

Bien qu'obsolète, cet article est hors du champ d'application du PLU et n'est donc pas modifié.

Article 29 – Condition résolutoire : A défaut de paiement de tout ou partie du prix dans les termes ci-après stipulés, les ventes seront résolues de plein droit, conformément à l'article 1.656 du Code Civil, dès que les acquéreurs auront été mis en demeure de payer par sommation contenant déclaration formelle par la partie venderesse de profiter de la présente clause, sans préjudice pour ceux-ci de tous dommages-intérêts.

Bien qu'obsolète, cet article est hors du champ d'application du PLU et n'est donc pas modifié.

Article 30 – Paiement des prix : Les acquéreurs seront tenus de payer leur prix d'acquisition dans les termes qui seront stipulés dans chaque contrat de vente.

Les paiements en principal et en intérêts seront effectués de convention expresse, en l'étude du notaire de la partie venderesse, et ils ne pourront avoir lieu valablement qu'en espèces ayant cours légal en France.

Bien qu'obsolète, cet article est hors du champ d'application du PLU et n'est donc pas modifié.

Article 31 – Réserve de privilège : A la sûreté et garantie du paiement des prix de vente ou de ce qui en restera dû en principal, intérêts et accessoires, les terrains vendus demeureront expressément affectés par privilège et action résolutoire à défaut de paiement.

Bien qu'obsolète, cet article est hors du champ d'application du PLU et n'est donc pas modifié.

Article 32 – Déclaration de commande : Il est réservé aux acquéreurs la faculté de déclarer command jusqu'au lendemain avant midi de leur acquisition ; ils seront solidairement obligés, dans le cas où ils useraient de cette faculté, avec le command qu'ils se seront substitués, au paiement du prix et à l'exécution des conditions de leur acquisition.

Bien qu'obsolète, cet article est hors du champ d'application du PLU et n'est donc pas modifié.

Chapitre VI – SYNDICAT

Article 33 – Constitution d'un syndicat : Il sera créé entre tous les propriétaires présents et à venir des terrains objet des présentes, une association syndicale dont chaque acquéreur fera partie de droit par le fait même de son acquisition. Cette association sera constituée et gérée conformément aux dispositions de la loi du 21 juin 1865, de la loi du 22 juillet 1912, et du règlement d'administration publique du 10 mars 1894.

La signature des contrats de vente par les acquéreurs comportera pour eux et leurs héritiers, représentants et ayants droit, le consentement exigé par l'article 5 de la loi du 21 juin 1865. En conséquence, chaque propriétaire devra en cas d'aliénations successives, imposer à ses acquéreurs l'obligation de faire partie du syndicat, faute de quoi, il restera personnellement engagé vis-à-vis de lui.

Les lots du présent lotissement tels qu'ils seront figurés aux plans annexés à chaque vente, seront indivisibles à l'égard du syndicat qui n'en reconnaît aucun fractionnement, les propriétaires collectifs seront tenus de se faire représenter au syndicat par une seule personne, l'usufruitier représentera de plein droit le nu-propriétaire.

Les propriétaires seront tenus de contribuer aux dépenses du syndicat proportionnellement à la surface de leurs lots.

Ils auront droit dans les assemblées générales à autant de voix qu'ils possèdent de fois trois cents mètres de terrain à vendre.

Les décisions prises par les assemblées générales seront obligatoires pour tous les propriétaires quand même ils seraient absents, opposants ou incapables.

La partie venderesse, pour les terrains non encore vendus, devra obligatoirement faire partie du syndicat, au même titre que les autres acquéreurs.

Elle contribuera aux dépenses proportionnellement à la surface des lots restant lui appartenir, elle ne pourra à aucun moment exercer les fonctions de président ou de directeur du syndicat.

Le syndicat ne pourra imposer à aucun des acquéreurs des dépenses dépassant annuellement dix pour cent du prix principal d'acquisition de son lot.

La partie venderesse aura le droit d'exiger la réunion des propriétaires en syndicat, comme il vient d'être dit, aussitôt que l'ensemble des lots vendus atteindra le dixième de la superficie totale des terrains ci-dessus désignés.

Bien qu'obsolète, cet article est hors du champ d'application du PLU et n'est donc pas modifié.

Article 34 – Objet du syndicat : Le syndicat aura la charge de toutes les dépenses relatives aux travaux de premier établissement qui seront reconnues nécessaires après achèvement de ceux inscrits au programme de la partie venderesse approuvée par arrêté préfectoral conformément à l'article 11 de la loi du 19 juillet 1924.

Il aura également la charge des travaux d'entretien, de réfection et de réparation des rues et places, canalisations et égouts, plantations et généralement de tous les frais quelconques relatifs aux voies.

Il pourra, s'il juge à propos, se charger de l'enlèvement des boues, neiges, ordures ménagères et autres, organiser un service de garde ou de surveillance et généralement entreprendre les travaux rentrant dans ses attributions telles qu'elles sont définies notamment à l'article premier de la loi du 22 décembre 1888 et autres lois en vigueur.

Bien qu'obsolète, cet article est hors du champ d'application du PLU et n'est donc pas modifié.

Article 35 – Durée du syndicat : Le syndicat cessera d'exister lorsqu'aura lieu l'incorporation totale de la voirie ou au domaine communal ou départemental des rues, places et espaces libres du lotissement, comme il est dit à l'article 3 du présent cahier des charges.

Chaque membre du syndicat aura le droit à tous moments de solliciter cette incorporation de l'autorité compétente, et si celle-ci donne son adhésion, il suffira de la volonté d'un seul syndicaire pour que soit valable la cession de toutes les voies.

A partir de ladite incorporation, les propriétaires seront affranchis de l'obligation contractuelle qui leur était imposée de faire partie du syndicat, sans préjudice du droit que tout ou partie d'entre eux auraient de constituer une association syndicale libre, conformément à la loi du 22 juin 1865 et du droit qui appartient au Préfet de les constituer en association syndicale autorisée conformément à la loi.

Bien qu'obsolète, cet article est hors du champ d'application du PLU et n'est donc pas modifié.

Chapitre VI – DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

Article 36 – Litiges entre acquéreurs ou syndicaux : Dans le cas où plusieurs des acquéreurs ou syndicaux n'exécuteraient pas les conditions à eux imposées par le présent cahier des charges, les autres acquéreurs sont subrogés dans tous les droits de la partie venderesse à l'effet d'exiger directement l'exécution desdites conditions.

Par suite, toute discussion à ce sujet devra se vider directement entre eux, sans que dans aucun cas et sous aucun prétexte l'intervention de la partie venderesse puisse être exigée, ni aucun recours exercé contre elle, les droits de ladite partie étant dans tous les cas réservés.

Bien qu'obsolète, cet article est hors du champ d'application du PLU et n'est donc pas modifié.

Article 37 – Insertion aux contrats de ventes : Le présent cahier des charges sera inséré dans tout acte de vente, tant par les soins de la partie venderesse que par ceux des acquéreurs, lors des aliénations successives, soit par reproduction du texte complet soit tout au moins par voie de référence précise.

Bien qu'obsolète, cet article est hors du champ d'application du PLU et n'est donc pas modifié.

Article 38 – Transcription et purge des Hypothèques : Une expédition du présent cahier des charges sera transcrite au Bureau d'Hypothèques de Corbeil (Seine et Oise).

Les acquéreurs devront en outre, faire transcrire à leurs frais une expédition des contrats de vente à leur profit, au même bureau d'hypothèques dans le délai de la loi.

Ceux d'entre eux qui le jugeront convenable, pourront en outre, mais en payant également les frais, faire remplir les formalités prescrites pour la purge des hypothèques légales.

Si par suite de ces formalités il y a ou survient des inscriptions grevant lesdits terrains, la partie venderesse sera tenue d'en rapporter mainlevées et certificats de radiation dans le délai de la dénonciation amiable et sans frais qui lui sera faite de l'état contenant lesdites inscriptions.

Bien qu'obsolète, cet article est hors du champ d'application du PLU et n'est donc pas modifié.

Article 39 – Modifications au présent cahier des charges : La partie venderesse pourra apporter des modifications soit à la disposition des lots, soit au tracé des voies projetées au plan, ci-annexé, dont tout ou partie pourra être supprimé, soit encore à la largeur et aux dimensions des voies, et pans coupés, sauf cependant sur la façade des lots déjà vendus, soit à de telles dispositions du présent cahier des charges, à la condition toutefois que ces modifications ne soient pas contraires à l'intérêt général, à condition d'observer les formes légales notamment d'obtenir s'il y a lieu, l'autorisation préfectorale.

Bien qu'obsolète, cet article est hors du champ d'application du PLU et n'est donc pas modifié.

Article 40 – Remise de titres : La partie venderesse ne remettra aux acquéreurs aucun ancien titre de propriété, mais par le seul fait des ventes qui leur seront consenties, les acquéreurs seront subrogés dans ses droits pour se faire délivrer personnellement et à leurs frais tous extraits et expéditions d'acte concernant les lots par eux acquis.

Bien qu'obsolète, cet article est hors du champ d'application du PLU et n'est donc pas modifié.

Article 41 – Attribution de juridiction – Election de domicile : La partie venderesse et les acquéreurs demeureront de convention expresse soumis pour tous les effets de vente et pour toutes les contestations y relatives, à la juridiction du tribunal civil de première instance de Corbeil, et les acquéreurs devront, par l'acte de vente ou par la déclaration de command, faire élection du domicile dans le ressort de ce tribunal d'un domicile spécial ou tous actes et exploits leur seront valablement signifiés sans observations des délais de distance.

A défaut par les acquéreurs d'avoir fait connaître ou déclarer ce domicile au moment de la vente ou de la déclaration de command, il sera par ce seul fait, élu de plein droit au Parquet du Procureur de la République, près le Tribunal civil de Corbeil, où tous actes et exploits mêmes offres réelles seront faits, toujours sans observation de délais de distance.

Bien qu'obsolète, cet article est hors du champ d'application du PLU et n'est donc pas modifié.

