



« LOTISSEMENT KEITTINGER »

112 – 116 Avenue du Mont Riboudet et 35 rue de Constantine

CAHIER DES CHARGES MODIFIE



CHAPITRE PREMIER – VOIES ET ESPACES LIBRES

Article 1 - Propriété du sol

Dans l'esprit commun des parties, les voies et espaces libres, ouverts ou à ouvrir, sont destinés à être incorporés, aussitôt qu'il se pourra à la voirie communale.

Jusqu'à cette incorporation, le sol des voies et espaces libres sera la propriété du syndicat dont il est parlé au chapitre IV mais le syndicat sera tenu de faire remise de tous ses droits à la commune, à première réquisition et sans qu'aucun des acquéreurs ait le droit de s'y opposer.

Article 2 - Droits des acquéreurs

Le sol des rues et places demeurera affectés perpétuellement à la circulation publique. Tous les acquéreurs de lots ou leurs représentants auront sur ces rues, les droits de jour, vue et issue, comme sur une voie publique régulièrement classée. Ils auront les mêmes droits de circulation, sans distinction que leurs lots aient ou non accès sur l'une des voies.

Article modifié – nouvelle rédaction

Article 3 - Droits de circulation

Article abrogé en totalité

Article 4 - Obligation de souffrir les travaux

Article abrogé en totalité

Article 5 - Entretien des voies, éclairage, arrosage, etc ...

Jusqu'au jour où le classement des rues et places sera obtenu, les acquéreurs seront tenus de contribuer au prorata de la longueur de leurs façades, à l'entretien des chaussées, et éventuellement aux frais d'éclairage, arrosage, enlèvement des boues et neiges, suivant les décisions prises à cet effet, par le syndicat.

Les acquéreurs entretiendront 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 leur 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 bon état, les parties détériorées, immédiatement et à ses frais.

Article modifié – nouvelle rédaction

Article 6 - Décharges et dépôts

Les acquéreurs ne devront faire sur la voie, aucun dépôt de matériaux, décharges, ordures ménagères ou autres ; toutefois, pendant la durée de la construction, les matériaux pourront, en cas de nécessité absolue et dûment constatés, être déposés sur l'emplacement des trottoirs au droit du terrain.

Article 6 bis

Article abrogé en totalité

CHAPITRE DEUXIEME – CLOTURES ET JARDINS

Article 7 - Mesures et bornages

Article abrogé en totalité

Article 8 - Clôture sur la voie publique

Les clôtures en limite avec le Domaine Public devront être conformes aux règles d'urbanisme en vigueur.

Article modifié - nouvelle rédaction

Article 9 - Clôture entre les voisins

Les clôtures entre deux voisins seront effectuées par ceux-ci suivant leurs conventions particulières, ou à défaut suivant les prescriptions du Code Civil.

Article 10 - Bonne tenue générale

Tous les lots vendus devront être tenus en bon état de propreté et les jardins convenablement entretenus.

Article modifié – nouvelle rédaction

Article 11 - Boues et ordures

Aucun dépôt de boues, immondices ou ordures ne sera toléré sur les voies ; chacun sera tenu d'assurer l'enlèvement de ses propres déchets. Il est absolument interdit de porter les déchets de quelque nature qu'ils soient sur les terrains non habités ou non vendus du lotissement.

Tout dépôt d'ordures ou de fumier devra être séparé de deux mètres au moins des terrains ou maisons voisines.

Article 12

Les canalisations d'eau potable, de gaz et d'électricité seront établies par le lotisseur dans la voie du lotissement. Les acquéreurs auront l'obligation de se brancher sur la canalisation d'eau potable et la faculté de se brancher sur les canalisations de gaz et d'électricité. Ils auront le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution des branchements mais devront remettre sans délai la voie en état et feront leur affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les sociétés concessionnaires. Les acquéreurs devront, à leurs frais, amener les eaux pluviales et ménagères dans l'égout installé par la venderesse, au moyen d'un branchement souterrain et étanche, ou gargouille qui devra toujours être maintenue en bon état d'entretien.

Article 13 - Fosses d'aisances

Les acquéreurs auront l'obligation, après l'autorisation de la ville et régularisation du contrat à intervenir avec elle à ce sujet, de raccorder leur W.C. à l'égout.

CHAPITRE TROISIEME – CONSTRUCTIONS

Article 14 - Aspect général

Les habitations qui seront construites présenteront un aspect propre et agréable et seront conformes aux règlements sanitaires en vigueur.

Article 15 - Matériaux autorisés

Les murs de construction destinés à l'habitation ne seront constitués qu'avec des matériaux durs. Les couvertures de ces constructions ne pourront être faites qu'en matériaux autorisés par le règlement de la Ville de Rouen. Les substructions seront particulièrement soignées et construites avec des matières susceptibles de garantir l'habitation contre toute humidité venant du sol.

CHAPITRE QUATRIEME – CONDITIONS GENERALES

Article 16 - Autorisations

Article abrogé en totalité

Article 17 - Règlement sanitaire et règlement général de police de la Ville de Rouen

Article abrogé en totalité (relève désormais du Règlement Sanitaire Départemental)

Article 18 - Litige entre acquéreurs

Article abrogé en totalité

Article 19 - Modifications au présent cahier des charges

Article abrogé en totalité

Article 20 - Constitution d'un syndicat

Article abrogé en totalité

Article 21 - Syndicat provisoire et syndicat définitif

Les co-lotis sont réunis de plein droit au sein d'un syndicat dont l'objet et les modalités de fonctionnement sont exposés ci-après.

Article modifié - nouvelle rédaction

Article 22 - Objet du syndicat

Le syndicat aura la charge de toutes les dépenses relatives aux travaux de premier établissement qui seront reconnues nécessaires après l'achèvement de ceux inscrits au programme approuvé par arrêté préfectoral, conformément à l'article II de la loi du dix neuf juillet mil neuf cent vingt quatre.

Il aura également la charges des travaux d'entretien, de réfection et de réparations des rues et places, canalisations et égouts, plantations et généralement de tous les frais quelconques relatifs aux voies dont la propriété temporaire lui est attribuée par l'article premier du présent cahier des charges.

Le syndicat paiera tous impôts et contributions afférentes à ces dites voies ; il pourra s'il le juge à propos, se charger de l'enlèvement des boues, neiges, ordures ménagères et autres, et généralement entreprendre tous travaux rentrant dans ses attributions telles qu'elles sont définies, notamment par l'article premier de la loi du vingt deux décembre mil huit cent quatre vingt huit et autres lois en vigueur.

Article 23 - Fonctionnement du syndicat

L'assemblée générale fixera, au début de chaque année, les sommes présumées nécessaires pour les dépenses de l'exercice. Ces sommes seront mises en recouvrement par trimestre et d'avance, au moyen d'états arrêtés par le Président.

Le Président ou le directeur exercera les fonctions d'ordonnateur, sous l'autorité de l'assemblée générale et dans les limites fixées par les statuts.

Il ne pourra représenter le syndicat en justice, sauf à titre conservatoire, ni tenter ou soutenir aucun procès, sans une autorisation spéciale de l'assemblée générale.

Au cas où le syndicat aurait à engager ou à soutenir un procès contre la société, l'assemblée générale appelée à délibérer sur cette question sera exclusivement composée des acquéreurs, à l'exclusion de la venderesse quel que soit le nombre de voix dont celle-ci dispose.

Article 24 - Durée du syndicat

Le syndicat cessera d'exister lorsqu'aura eu lieu l'incorporation totale à la voirie communale des rues et places du lotissement, comme il est dit à l'article premier du présent cahier des charges.

Chaque membre du syndicat aura le droit, à tout moment, de solliciter cette incorporation de l'autorité compétente, et si celle-ci donne son adhésion, il suffira de la volonté d'un seul syndicataire pour que soit valable la cession du sol entier.

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 vingt deux juin mil huit cent soixante-cinq, et du droit qui appartient au Préfet de les constituer en association syndicale autorisée, conformément à la même loi.

Articles 25, 26, 27, 28

Articles abrogés en totalité

Article 29 - Modification du plan

Article abrogé en totalité

Articles 30 et 31

Articles abrogés en totalité

Article 32 - Insertions aux contrats de vente

Article abrogé en totalité



« LOTISSEMENT KEITTINGER »

112 – 116 Avenue du Mont Riboudet et 35 rue de Constantine

CAHIER DES CHARGES MODIFIE

(complément suite à l'enquête publique)



PRECISIONS APORTEES A LA REDACTION DU CAHIER DES CHARGES MODIFIE

Il est précisé que suite à l'enquête publique, l'article 32 du cahier des charges d'origine intitulé « Insertions aux contrats de vente » initialement abrogé dans le cahier des charges modifié, sera conservé, dans la rédaction suivante :

CHAPITRE QUATRIEME – CONDITIONS GENERALES

Article 32 - Insertions aux contrats de vente

Le présent cahier des charges sera inséré dans tout acte de vente, tant par les soins de la 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, ainsi qu'il est dit à l'article dix-neuvième du programme d'aménagement.