

HS 79639

PARDEVANT Me Georges BRISSON Notaire à BORDEAUX soussigné,

A COMPARU :

Monsieur Jules Jacques VIEILLARD, propriétaire, demurant à BORDEAUX cours Xavier Arnozan n°63.

Agissant au nom et comme seul gérant de la Société à responsabilité limitée constituée sous la dénomination sociale des TERRAINS de RENARD, au capital de Un million deux cent mille francs, ayant son siège social à BORDEAUX 63 cours Xavier Arnozan suivant acte reçu par Me Georges BRISSON Notaire soussigné le vingt six décembre mil neuf cent quarante cinq.

Laquelle Société a été régulièrement déposée et publiée ainsi qu'il résulte des pièces déposées au rang des minutes de Me Brisson, suivant acte à son rapport en date du vingt et un octobre mil neuf cent quarante six.

Lequel, es-qualité, a préalablement au dépôt des pièces faisant l'objet des présentes, exposé ce qui suit ;

- EXPOSE -

Monsieur VIEILLARD désirant procéder au nom de la Société, à la vente par voie de lotissement d'un terrain situé dans la commune de BORDEAUX en façade sur le Boulevard Jean Jacques Bosc, a déposé à la Préfecture de la Gironde au bureau des lotissements conformément à la loi, le dossier complet concernant ce lotissement qui a été dénommé lotissement " Cité Mausacré ".

Ce dossier comprend :

- 1°) Le plan d'ensemble.
- 2°) Les profils en long et en travers.
- 3°) Le programme d'aménagement.
- 4°) Le cahier des charges.

A la date du 16 Décembre 1952, Monsieur le Préfet de la Gironde a approuvé le lotissement dont s'agit

- DEPOT -

Ces faits exposés, le comparant es qualité a remis à Me BRISSON Notaire soussigné pour être déposé au rang de ses minutes à la date de ce jour et en être par lui délivré tous extraits et expéditions et fait tel usage que de droit, les pièces originales du lotissement dont s'agit, savoir :

- 1°) Les plans de situation.
- 2°) Les profils en long et en travers.
- 3°) Le programme d'aménagement.
- 4°) Le cahier des charges.
- 5°) Et une ampliation de l'arrêté de Monsieur

le Préfet de la Gironde en date du seize décembre mil neuf cent cinquante deux; les

g AB

Lesquelles pièces sont demeurrées ci-annexées après mention.

En conséquence, les acquéreurs ou locataires seront tenus de se conformer strictement à toutes clauses et conditions insérées tant dans le programme d'aménagement que dans le cahier des charges, ainsi que dans l'arrêté de Monsieur le Préfet de la Gironde.

Tous ces documents ne devront former qu'une seule et même chose avec l'acte de vente ou de location et constituer à perpétuité la loi des parties, le tout sans aucun recours contre le lotisseur pour quelque cause que ce soit.

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

DONT ACTE.

Fait et passé à BORDEAUX.

En la demeure de Monsieur VIEILLARD.

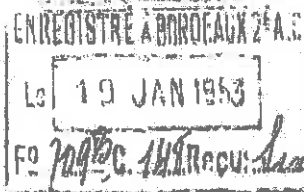
L'an mil neuf cent cinquante trois.

Le *Scizé ymmer*

Et lecture faite, le comparant a signé avec

Sans motif
comme nul /

le notaire.



ent quatre
vingt six francs.

du - PROGRAMME D'AMENAGEMENT -

- Chapitre n° 1 -

CONDITIONS GENERALES

Le morcellement qui fait l'objet du présent projet concerne des terrains situés dans la commune de BORDEAUX en façade sur le Boulevard Jean-Jacques Bosc et partie sur la Cité Maussacré.

Ils étaient jusqu'à ce jour à usage de jardin maraîcher.

TERRAINS

Ils appartiennent à la Société des Terrains de Renard G. FAURE & Cie.

1) - Cette Société a donné le sol des voies principales de cette partie de BORDEAUX y compris le Boulevard Jean-Jacques Bosc.

La superficie de ces terrains est de 2 hect. 50 a. environ.

2) - Superficie réservée pour voies et espaces libres de la Cité Maussacré : 436 m2 environ.

3) - L'emplacement à morceler est limité :

Au Nord : A l'embranchement ferroviaire de la Société Saint-Gobain et partie à la Cité Maussacré.

A l'Est : Au Boulevard Jean-Jacques Bosc et aux Etablissements Dargelas.

Au Midi : Aux Etablissements Dargelas, à la propriété Trespalé ou ayants droit et à l'Estey Majou.

A l'Ouest : A l'Estey Majou et à la Société venderess

4) - Nature du sol et sous-sol :

Ces terrains autrefois complantés en vignes, furent remblayés en 1914 après ouverture du Boulevard Jean-Jacques Bosc (1903

Le terrain naturel est une couche de grave et sable ce qui permet favorablement l'édification de construction.

5) - Raccordement avec plan Urbanisme :

Après accord avec le Service de l'Urbanisme, le morcellement pourra être intégré au plan prévu.

- Chapitre n° 2 -

6) - Indication des voies projetées :

Conformément au plan d'Urbanisme, la Cité Maussacré aura une largeur de douze mètres.

.../...

La Société cède le sol de cette voie gratuitement.

7 & 8) - Chaussée-Caniveaux - Trottoirs :

La mise en état de viabilité est assurée selon les règlements en vigueur.

9) - Pentes et évacuations :

L'évacuation des eaux de surface n'est pas à prévoir toutes les surfaces libres étant provisoirement ou définitivement aménagées en jardin.

10) - Eau potable :

L'alimentation en eau potable peut-être pour les terrains en façade sur le Boulevard, assurée par la tubulure existante sur cette voie.

11) - Eaux usées et ménagères :

Elles seront dirigées par des canalisations à établir aux frais des acquéreurs vers le caniveau du boulevard (existant).

12) - Canalisation électrique :

L'alimentation en électricité soit basse ou haute tension, est assurée par les canalisations établies à ces usages sur le Boulevard.

13) - Drainage :

- Néant. Rien à prévoir.

- Chapitre n° 3 -

14) - Débouché des voies du lotissement sur celles existantes :

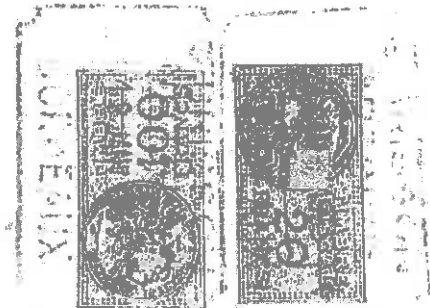
Ces travaux sont exécutés.

La partie de la Cité Maussacré comprise entre l'embranchement St-Gobain et le Boulevard Jean-Jacques Bosc sera mise en état de viabilité avant toute autorisation de vente des terrains indiqués au paragraphe 3 des Conditions Générales ci-avant.

VI) et APPROUVÉ :

Informé : a mon arrêté du 15-1-1952
Géode. 15-1-1952

Paul LE TRENET :
Secrétaire-Général,



VILLE DE BORDEAUX.

LOTISSEMENT PARTIEL DES TERRAINS DE RENARD - G. FAURE & C^{ie}.



CITE MAUSSACRE -
CAHIER DES CHARGES



Le vendeur et les acquéreurs sont respectivement soumis aux conditions particulières suivantes conformes au Projet d'Aménagement de la ville de BORDEAUX, sous réserve des modifications et additions qui pourront être imposées par l'Administration lors de l'instruction des demandes de permis de construire, en vue de conserver et protéger le caractère et la tenue du lotissement et de compléter suivant les dispositions du Projet d'Aménagement les prescriptions forcément incomplètes du présent cahier des charges.

PROPRIETE DU SOL DE LA CITE MAUSSACRE : - Article 1 -

Dans l'esprit commun des parties, la voie dite " Cité Maussacré " est destinée à être cédée gratuitement à la ville ou à l'Etat pour être incorporée au Domaine Public aussitôt qu'il se pourra, sans que toutefois, le vendeur puisse prendre aucun engagement à cet effet.

Jusqu'à cette incorporation, le sol de cette rue sera la propriété du Syndicat dont il est parlé à l'article 13, 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 -

AFFECTATION PERPETUELLE DU SOL DE LA VOIE A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Le sol de la rue demeurera affecté perpétuellement à la circulation publique. Tous les acquéreurs des lots auront sur cette rue les droits de jour, de vue et issue, comme sur une voie publique régulièrement classée. Ils auront les mêmes droits de circulation, sans distinction que leur lot ait ou n'ait pas accès sur cette voie.

- Article 3 -

OBLIGATION DE SOUFFRIR LES TRAVAUX :

La ville et l'Etat auront le droit de placer, tant sur la chaussée que sur les trottoirs, à tels endroits qu'ils jugeront à propos, tous candélabres, bornes, fontaines, postes de transformation et poteaux indicateurs, etc ... 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 signes extérieurs, de nom de voies et du numérotage, ainsi que les supports qui pourraient être nécessaires pour l'éclairage ou pour les installations électriques et autres, dans le cas d'utilité publique exclusivement.

- Article 4 -

ENTRETIEN DE LA VOIE :

Jusqu'au jour où le classement de la rue sera obtenue, les acquéreurs seront tenus de contribuer à l'entretien de la chaussée et ainsi qu'à toutes dépenses et charges généralement quelconques qui seraient utiles ou nécessaires, suivant décisions prises à cet effet par le Syndicat ou qui seraient imposées par l'Administration ou par la Commission d'Hygiène et de Salubrité.

Les acquéreurs entretiendront en état de propreté le trottoir et le caniveau au droit de leur façade.

- Article 5 -

DECHARGES ET DEPOTS :

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 constatée, être déposés sur l'emplacement des trottoirs et au droit du terrain.

La circulation des voitures, camions et tous véhicules mêmes légers et leur stationnement seront interdits sur la voie tant qu'elle n'aura pas été classée dans la voirie urbaine.

Les propriétaires des lots vendus devront se conformer à tous arrêtés, à toutes décisions municipales ou autres et à tous règlements de ville et de police, au même titre que si la rue était une voie publique.

- Article 6 -

MESURAGE ET BORNAGE :

Tout acquéreur devra dans le mois de la passation du traité et à ses frais, faire procéder au mesurage et au bornage de son lot, par le géomètre agréé du lotisseur.

- Article 7 -

CONSTRUCTIONS :

Les acquéreurs devront construire :

- 1°) - Des immeubles à usage d'habitation sur chaque



2°) - Des

8, rue de la

BORDEAUX

C. P. 5000-57

.../...

face au Boulevard Jean Jacques Bosc. Une bande de terrain de 136 m de longueur environ en bordure du boulevard, sur 30 m de profondeur est destinée à cet usage exclusif.

Les constructions à usage commercial ou industriel ou administratif sont formellement interdits dans cette zone de 30 mètres.

Toutefois une zone non aedificandi (recul de 4 m sur l'alignement du boulevard, recul de 4 m au moins (suivant la hauteur des immeubles), sur les lignes mitoyennes) sera observée sauf pour les constructions jumelées en mitoyenneté.

Les murs des façades seront construits en dur et les toitures couvertes en tuiles creuses ou similaires pour les constructions incluses dans la zone habitation.

Son formellement prohibées toutes habitations provisoires ou définitives, fixes ou démontables, en bois ou matériaux légers, ou constituées par : wagons, autobus, caisses de voitures, véhicules déclassés ou autres du même genre, ainsi que les étables porcheries etc ...

Tous les bâtiments devront être conformes aux règles sanitaires en vigueur.

2°) - Dans la zone industrielle (Nord), au delà de la zone réservée à l'habitation, des constructions industrielles sont autorisées. Les établissements industriels n'installeront pas de machine bruyante à moins de 50 m de la limite des terrains d'habitation. Les machines employées pour la chaudronnerie légère ne pourront être implantées à moins de 50 mètres au moins des limites des terrains d'habitation.

La zone industrielle comprend les terrains limités :

Au Nord par l'Estey Majou et l'embranchement industriel St-Gobain.

A l'Est par la zone d'habitation et une partie de la Cité Maussacré.

Du Midi par la St^e Vendéresse et les Ets. Dargelas, et du couchant encore aux Ets. Dargelas, la propriété Trespalié ou ayants droit de l'Estey Majou.

Les terrains industriels faisant l'objet de la présente demande, pourraient être raccordés à l'embranchement ferroviaire de la St^e St-Gobain et avec l'autorisation de cette société.

Lors de la vente des terrains à cette société, les vendeurs ont déjà prévu ce droit d'embranchement.

Les couvertures des bâtiments industriels seront celles autorisées par les arrêtés de permis de construire pourvu qu'elles soient d'aspect agréable. Les matériaux employés pour l'édification

.../...

des bâtiments seront extérieurement revêtu, d'enduits de teinte claire ou auront un aspect similaire et seront toujours entretenus. Les marges d'isolement industrielles intégrées à la zone habitation seront propres, ne comprendront aucun dépôt de matériaux, de chutes etc ... et seront plantées d'une double rangées d'arbres.

- Article 8 -

EAU - GAZ - ELECTRICITE - EAUX PLUVIALES & MENAGERES :

Les acquéreurs des terrains en facade sur le boulevard pourront à tout moment se brancher sur les canalisations d'amenée de l'eau, du gaz, de l'électricité etc ... existantes sur le boulevard. Ils auront le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces 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 eaux pluviales et ménagères provenant des habitations seront déversées au caniveau du boulevard en attendant la création d'un égout collecteur.

Les eaux pluviales des bâtiments industriels se déverseront provisoirement dans le ruisseau la " Moulinasse." En cas de canalisation de ce ruisseau les acquéreurs riverains auront à supporter les frais de ces travaux sans que le vendeur soit inquiété et devront se brancher sans délai sur les nouveaux égouts.

- Article 9 -

FOSSES - CARRIERES & FOUILLES :

Les fosses d'aisance seront fixées du modèle fosse septiques étanches, construites conformément aux règlements de l'hygiène en vigueur.

Il est interdit à l'acquéreur d'ouvrir des carrières ou même de faire des fouilles dans les lots, en vue de l'extraction de pierres, sable ou cailloux, sauf pour usage personnel et dans ce cas, après extraction le sol devra être comblé et convenablement nivelé.

- Article 10 -

LITIGES :

Le vendeur décline toute responsabilité en ce qui concerne tant la surveillance et la conservation des propriétés des acquéreurs que la non exécution des conditions imposées par, le présent cahier des charges.

En conséquence, l'acquéreur qui se prétendrait lésé sera subrogé dans tous les droits du vendeur à l'effet d'exiger

.../...

directement l'exécution des dites conditions et devra pourvoir lui-même à la garde et à la conservation de sa propriété, sans que, dans aucun cas, ni sous aucun prétexte, l'intervention du vendeur puisse être exigée.

- Article 11 -

SANCTIONS :

Sans préjudice des diverses sanctions prévues par les Textes Législatifs en vigueur, aucune vente ou revente d'une parcelle ne pourra être réalisée tant qu'il subsistera sur cette parcelle une infraction quelconque à l'une des diverses clauses du présent cahier des charges. Chaque acte de vente comportera l'indication qu'il n'existe aucune infraction.

- Article 12 -

MODIFICATIONS AU PRESENT CAHIER DES CHARGES :

Les dispositions contenues au présent cahier des charges feront loi, tant entre le morcelleur et l'acquéreur, qu'entre les différents acquéreurs. Toutefois, celles de ces dispositions qui n'ont pas un caractère général ou de police pourront, dans les rapports entre les acquéreurs être modifiés par délibérations du Syndicat, mais dans ce cas, des convocations spéciales devront être envoyées à tous les membres du Syndicat et la majorité devra être des deux tiers exprimée.

- Article 13 -

SYNDICAT DE LA CITE MAUSSACRE :

Il est créé entre tous les propriétaires présents et à venir des terrains morcelés, une association syndicale libre dont chaque acquéreur fera partie de droit et obligatoirement, 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 les lois du 22 Décembre 1888 et 22 Juillet 1912 et du règlement d'administration publique du 10 Mars 1894.

La signature du contrat 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'aliénation imposer à ses acquéreurs, l'obligation de prendre ses lieux et place dans les syndicats, faute de quoi, il restera engagé personnellement vis-à-vis de lui.

Tout immeuble sera indivisible à l'égard du Syndicat

.../...

qui n'en reconnaît aucun fractionnement. Les propriétaires collectifs seront tenus de se faire représentés 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 longueur des façades de leurs lots sur la cité.

Ils auront droit, dans les assemblées du Syndicat à une voix par mètre de façade. Les fractions de mètres ne seront pas comptées.

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

- Article 14 -

FORMATION DU SYNDICAT :

Le Syndicat commencera à fonctionner ...

Jusqu'à ce moment, le vendeur sera tenu de faire face à toutes les charges et obligations du Syndicat.

Au moment où la superficie aliénable sera totalement vendue, le Syndicat provisoire sera dissout et remplacé par un Syndicat définitif, lequel votera ses statuts comme il est dit.

- Article 15 -

OBJET DU SYNDICAT :

Le Syndicat aura la charge de toutes les dépenses relatives aux travaux de premier établissement qui seront reconnus nécessaires après l'achèvement de ceux inscrits au programme du morceleur approuvé par arrêté préfectoral, conformément à l'article 84 de la loi d'urbanisme. Il aura également la charge des travaux d'entretien, de réparation de la rue, canalisations et égouts et généralement de tous les frais quelconques relatifs à ladite voie dont la propriété temporaire lui est attribuée par l'article 1er du présent cahier des charges.

Le Syndicat paiera tous les impôts et contributions afférentes à cette voie.

- Article 16 -

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 échu au moyen d'états arrêtés par le Président.

Les fonctions de receveur du Syndicat seront confiées au Receveur Municipal de la Commune intéressée, conformément à l'article 15 de la loi du 22 Juillet 1912.

Le Président ou Directeur exercera les fonctions d'ordonnateur 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 intenter aucun procès sans autorisation spéciale de l'Assemblée Générale.

Au cas où le Syndicat aurait à engager ou soutenir un procès contre le morceleur, l'Assemblée Générale appelée à délibérer sur cette question sera exclusivement composée des acquéreurs, à l'exclusion du morceleur quelque soit le nombre de voix dont celui-ci dispose.

- Article 17 -

DURÉE DU SYNDICAT :

Le Syndicat est créé à titre provisoire jusqu'à l'incorporation totale à la voirie publique de la rue, comme il est dit à l'article 1er du présent cahier des charges.

Chaque membre du Syndicat aura le droit, à tout moment, de solliciter cette incorporation de l'autorité complète 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.

- Article 18 -

INSERTION AUX CONTRATS DE VENTE :

Le présent cahier des charges sera inséré dans tout acte de vente, tant que les soins du lotisseur primitif, que par ceux des acquéreurs lors des aliénations successives, sous peine des poursuites prévues aux articles 88 et 90 de la loi d'urbanisme, d'insérer dans tout acte de vente, de façon que ces documents ne fassent qu'un avec l'acte de vente et constituent la loi des parties.

VU et APPROUVÉ :

à mon arrêté du

16 DECE 1952

à mon arrêté du

Pour LE PRÉFET :

Le Secrétaire Général

:-:-:-:-:-

4ème DIVISION
2ème Bureau

A R R E T E

LE PREFET DE LA GIRONDE, Inspecteur Général de l'Administration en Mission Extraordinaire, Chevalier de la Légion d'Honneur,

Vu le projet déposé le 5 Février 1952 par la Société des TERRAINS de RENARD, à Bordeaux, autorisée à procéder au lotissement des terrains situés à BORDEAUX, boulevard Jacques Bosc,

Vu la loi du 15 Juin 1943, titre VII,

Vu le décret en date du 12 Juin 1944, portant Règlement d'Administration Publique l'application de l'article 24 de la loi précitée,

Vu l'avis de M. l'Ingénieur en Chef des Ponts et Chaussées en date du 28 Février

Vu l'avis de M. l'Inspecteur Départemental de l'Urbanisme et de l'Habitation en date du 1 Décembre 1952

Considérant que les acquéreurs ont pris l'engagement d'honorer les mémoires qui leur seront présentés lorsque la Ville de BORDEAUX aura effectué les travaux destinés à faire l'aménagement du lotissement;

arrête

Article 1er - Le projet présenté par la Société des TERRAINS de RENARD, en vue de procéder au lotissement des terrains qu'elle possède à BORDEAUX, boulevard Jean-Jacques Bosc, est approuvé.

Article 2 - Me BRISSON, Notaire à BORDEAUX, est autorisé à passer les actes de vente des terrains compris dans le lotissement, en raison de l'engagement pris par les acquéreurs de rembourser, à la Ville de BORDEAUX, le montant des travaux effectués par celle-ci.

Article 3 - E. le Secrétaire Général de la Préfecture de la Gironde est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Ampliation sera adressée à :

- Me BRISSON, Notaire à BORDEAUX,
- M. le Maire de la Ville de BORDEAUX,
- M. l'Inspecteur Départemental de l'Urbanisme et de l'Habitation,
- M. l'Ingénieur en Chef des Ponts et Chaussées.

FAIT A BORDEAUX, le 4 6 1952

POUR LE PREFET

Le Sous-Prefet, Directeur du Cabinet,

Pour ampliation :

Le Chef de la 4ème Division,

signé: R. Bourgeois