

## GRAND ENSEMBLE DE LA SOURCE

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES  
s'appliquant à la cession de tous les terrains

### - TITRE I -

#### PREAMBULE

##### Article premier.

Aux termes d'une convention en date du 1er avril 1963, approuvée par Monsieur le Préfet du Loiret le 23 Janvier 1964 et passée en application des dispositions de l'article 78-1 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation et du décret du 19 Mai 1959, la VILLE D'ORLEANS a concédé à la SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE POUR L'EQUIPEMENT DU LOIRET (S.E.M.P.E.L.) l'opération d'aménagement du "Grand Ensemble Urbain de la Source".

La S.E.M.P.E.L. s'est rendue ou va se rendre propriétaire de l'ensemble des terrains compris dans le périmètre de cette zone d'aménagement urbain, sis sur le territoire de la Ville d'ORLEANS, d'une superficie totale d'environ 430 Hectares et dont les limites exactes sont définies au plan-masse général.

La Société entend céder les terrains dont il s'agit dans les conditions prévues ci-dessous.

##### Article deuxième.

Les terrains sus indiqués ont fait l'objet d'une division préalable entre

- les terrains destinés à être incorporés à la voie publique et à la construction d'édifices publics.
- les terrains destinés à demeurer dans le domaine privé de la Ville d'Orléans, mais sur lesquels l'ensemble des propriétaires et de leurs ayants droit bénéficiera d'un droit d'usage, ainsi qu'il sera précisé ci-après.
- les terrains destinés à être cédés aux constructeurs privés.

Dans ce but, ces derniers terrains seront eux-mêmes divisés, au fur et à mesure des ventes, en lots distincts qui feront l'objet de propriété divise. Il est ici rappelé que cette division n'est plus soumise à autorisation préfectorale en vertu du décret numéro 64-574 du dix huit juin mil neuf cent soixante quatre ayant complété le décret numéro 58-1466 du trente et un décembre 1958.

### - TITRE II -

TERREAINS destinés à ETRE INCORPORES aux  
DOMAINES PUBLIC ET PRIVE de la VILLE et  
à la CONSTRUCTION d'EDIFICES PUBLICS

##### Article troisième - Propriété du sol :

1°/ Dans l'esprit commun des parties, les voies et espaces libres, ouverts ou à ouvrir, sont destinés à être incorporés aussitôt que possible, dans le Domaine

public ou privé de la Ville, sans que toutefois la Société puisse prendre aucun engagement sur la date du classement effectif des voies.

Jusqu'à la réception définitive des travaux par la Société, le sol des voies et espaces libres restera la propriété de la Société, qui fera remise à cette date et gratuitement de tous ses droits à la Ville, sans que l'acquéreur ait le droit de s'y opposer.

2°/ En ce qui concerne les parcs publics de stationnement souterrain pour véhicules automobiles prévus au plan-masse, ces terrains seront équipés par la Société et remis gratuitement à la Ville. Les parcs de stationnement pour automobiles seront exploités dans les conditions résultant des règlements mis en vigueur par les autorités compétentes.

Il est cependant précisé que la terrasse supérieure de ces établissements sera ouverte à la circulation publique des piétons dans les mêmes conditions que celles des dépendances des voies communales qui sont réservées à la circulation des piétons.

3°/ Les terrains destinés à la construction d'édifices publics seront vendus par la Société à la Ville.

#### Article quatrième - Obligations de la Société :

La Société exécutera, en accord avec la Ville et l'autorité de tutelle et conformément aux avant-projets tous les ouvrages de voirie et de réseaux des terrains destinés à être incorporés au Domaine de la Ville ou à être propriété de sociétés concessionnaires.

La Société s'engage à exécuter dans les trois mois de la cession de chaque lot de terrain, d'une part, une voirie provisoire suivant le tracé de la voirie définitive et permettant l'accès aux chantiers de construction prévus sur ce lot et d'autre part, les canalisations d'eau et d'électricité permettant une alimentation satisfaisante des chantiers.

Elle s'engage à exécuter tous les travaux de réseaux prévus ci-dessus dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des bâtiments au fur et à mesure de leur mise en service, sous la réserve expresse que soient respectées les dispositions du plan-masse général.

La voirie définitive et les aménagements des espaces non clos seront exécutés dans le délai d'un an au fur et à mesure que les bâtiments prévus sur le plan-masse seront terminés et occupés et dans la mesure où la réalisation des autres bâtiments pourra se faire sans causer de dommages aux aménagements définitifs. Toutefois, lorsque les constructions feront l'objet d'un programme échelonné de réalisation par tranches, le délai d'un an s'appliquera aux bâtiments prévus par tranche considérée.

#### Article cinquième - Droits et obligations de l'acquéreur.

1°/ Jusqu'à leur classement, le sol des voies et places demeurera affecté à la circulation publique. L'acquéreur aura sur ces voies les droits de jour, vue et issue, comme sur une voie publique régulièrement classée. Il aura les mêmes droits de circulation sur toutes les voies sans distinction, que son terrain y ait ou non directement accès.

2°/ Tant que les voies et places n'auront pas été remises à la Ville, la Société pourra interdire ou limiter sur tout ou partie de ces voies et places la circulation et le stationnement des piétons, véhicules automobiles, cycles et motocycles de toutes sortes, selon les règles qui paraîtront les plus aptes à assurer un fonctionnement satisfaisant de l'ensemble prévu sur le terrain.

Les prescriptions imposées dans ce but seront rappelées par des panneaux de signalisation appropriés.

Cette réglementation devra tenir compte de la nécessité de permettre, en tout temps, l'accès aux bâtiments des véhicules nécessaires aux terrassements et transports des matériaux de construction, de voitures de secours contre l'incendie, de police, d'enlèvement d'ordures ménagères et de d'amenagement.

L'usage de l'avertisseur d'automobile, même de Ville, sera interdit à l'intérieur du terrain. Les conducteurs de véhicules à moteur devront régler leur vitesse en conséquence. Les véhicules devront stationner dans les emplacements de parkings réservés à cet usage.

Après remise à la Ville, la circulation sera réglée selon les règlements qui seront édictés par le Maire.

3°/ La Société aura le droit de placer à tels endroits qu'elle jugera à propos en accord avec la Ville, les candélabres, bornes-fontaines, poste de transformation et poteaux indicateurs, etc... en respectant les distances légales.

#### Article sixième - Terrains destinés à demeurer dans le Domaine privé de la Ville.

Les terrains en cause seront remis à la Ville pour être incorporés dans son domaine privé. La Société consent, au nom de la Ville et au profit de l'ensemble des propriétaires, co-propriétaires et occupants de tous les immeubles construits à l'intérieur de la zone d'aménagement du Domaine de la Source un droit d'usage à titre de parcs de stationnement de véhicules automobiles sur les parties spécialement aménagées à cet effet et sur les passages, parcs et jardins, terrains de jeux.

Ce droit d'usage bénéficiera également aux invités des personnes qui en seront titulaires et éventuellement aux personnes à leur service.

Les terrains visés au présent article recevront les aménagements comportant :

- la voirie nécessaire à l'accès aux parcs publics de stationnement souterrain.
- les parties des réseaux secondaires qui n'ont pu trouver place sur les emprises publiques.

Tous ces aménagements seront réalisés par la Société et entretenus par la Ville dans les mêmes conditions que la voirie publique et les réseaux installés sous ou dans les dépendances de cette voirie.

#### Article septième - Entretien.

Conformément aux dispositions du titre III du cahier des charges type annexé à la convention de concession visée à l'article Un ci-dessus, la Ville, qui a eu connaissance du présent cahier des charges, assurera l'entretien des voies et espaces

libres publics, au fur et à mesure de leur remise par la Société, cette remise devant intervenir au plus tôt à partir de la réception provisoire et au plus tard à la date de la réception définitive ; la présente clause ne pourra faire obstacle d'une part aux dispositions de l'article quinze ci-après, d'autre part à la responsabilité décennale des Entrepreneurs ayant exécuté les ouvrages, ou aux obligations contractuelles qui leur incombent jusqu'à la réception définitive.

De leur côté, les acquéreurs ne devront faire sur les voies et places aucun dépôt de matériaux, décharges, ordures ménagères ou autres.

### - TITRE III -

#### TERRAINS PRIVES

##### Article huitième - Bornage.

La Société procédera préalablement à la cession au bornage, par ses géomètres, du terrain cédé. L'acquéreur pourra désigner un géomètre agréé pour qu'il soit dressé, à ses frais, contradictoirement acte de cette opération.

##### Article neuvième - Cloture sur la voie publique et avec les voisins.

Dans le délai d'un an de la passation de l'acte de cession et si le plan-masse général comporte à cet endroit des clôtures, l'acquéreur devra se clore sur la voie publique. Les projets de cloture seront présentés à la Société pour accord préalable et soumis aux formalités du permis de construire.

Si le plan-masse général comporte des clôtures avec les terrains voisins, l'acquéreur aura la faculté d'établir des clotures dans les conditions prévues à l'article 663 du Code Civil.

Le type de cloture aura dû recevoir préalablement à toute exécution l'accord de la Société.

Il ne devra, par contre, être établi aucune clôture aux endroits du plan-masse n'en comportant pas, et ce, pour permettre le libre jeu des servitudes établies par le présent titre.

##### Article dixième - Servitudes réciproques.-

Les parties non construites et non closes des terrains qui font l'objet du présent titre et sauf, pour certains cas, les parties expressément désignées dans l'acte de cession, sont affectées à usage de parc et de passage groupées en un ensemble dont chaque partie servira à l'utilité de tous les fonds indistinctement.

Les propriétaires de chaque fond auront droit d'usage à titre de parc et de passage sur toutes les parties non construites de tous les terrains composant lesdits lots. Il sera établi sur ces parties toutes les voies qui pourront être utiles à l'usage normal et bourgeois de chacun des fonds dont il s'agit, sous réserve des seules autorisations administratives réglementaires.

Les allées pour la promenade et le repos, les parterres, jeux d'enfants pelouses et bassins ou décorations d'agrément qui seront réalisés seront à la disposition des propriétaires, co-propriétaires ou occupants de tous les immeubles construits sur lesdits fonds. Ils seront également à la disposition des invités des mêmes personnes et des gens à leur service.

Les affectations ci-dessus ont lieu à titre de servitudes réciproques.

En conséquence, chacun des acquéreurs des lots de terrains sera réputé, par le seul fait de son acquisition, consentir et accepter la constitution de toutes servitudes actives et passives aux effets ci-dessus.

Dans le cas où le plan-masse général et la division de la propriété foncière objet du présent cahier des charges le nécessiteraient, les divers lots de terrain de cette propriété seront grevés de servitudes de prospect et de vue profitant aux bâtiments à édifier, quelle que soit la distance séparant ceux-ci des fonds grevés.

Article onzième - Obligations de la Société.

La Société s'engage à assurer la construction dans les mêmes délais et conditions qu'à l'article 4 des différents réseaux, tant d'évacuation que d'approvisionnement jusqu'à proximité immédiate de chaque lot. Ces divers réseaux seront réalisés selon les caractéristiques prévues aux avant-projets établis par le service des Ponts et Chaussées. Ils seront calculés, en ce qui concerne ceux devant servir à la desserte des terrains destinés à recevoir des établissements industriels, en fonction des puissances et débits moyens indiqués dans ces avant-projets.

Article douzième - Branchements et canalisations.-

La Société exécutera pour son compte ou pour celui de la Ville, des Sociétés concessionnaires à l'exception du réseau de chauffage et de distribution d'eau chaude, et des Services Publics intéressés, tous les réseaux de desserte du terrain cédé, qu'ils soient implantés sur terrain public ou privé. Ces réseaux seront exécutés conformément aux avant-projets établis et approuvés dans les conditions fixées par la Convention passée entre la Société et la Ville et dans le cadre des traités de concession en vigueur dans ladite Ville.

En ce qui concerne la distribution d'énergie électrique, il est indiqué que les dispositions seront les suivantes : Electricité de France établira à ses frais le réseau moyenne tension nécessaire à l'alimentation des postes de transformation. La construction du génie civil est à la charge de l'acquéreur du lot sur lequel sera implanté un poste. L'équipement dudit poste est effectué par l'Electricité de France et à ses frais.

Toutes les autres parties des réseaux de distribution d'électricité à la seule exception des réseaux d'éclairage public, restent à la charge des acquéreurs.

L'acquéreur sera tenu de subir toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain et, éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques d'eau, gaz, électricité, P.T.T., éclairage public, chauffage urbain, égouts, telles qu'elles seront réalisées par la Société ou la Ville ou pour son compte ; il devra supporter toute la gêne susceptible d'en résulter dans l'avenir pour lui ou les occupants des immeubles qu'il aura bâtis.

Jusqu'à la remise des ouvrages à la Ville ou aux Sociétés concessionnaires, l'acquéreur pourra, à tout moment, se brancher sur les canalisations d'amenée d'eau, gaz, électricité, égouts, etc... établies par la Société. Il aura le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements, mais devra remettre, sans délai, les sols dans l'état où ils se trouvaient avant les travaux et fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les Sociétés concessionnaires.

Après remise des ouvrages, ces travaux seront soumis aux règlements applicables à chacun des réseaux.

A partir du moment où les tuyaux ou égoûts du réseau principal seront installés, l'acquéreur devra à ses frais, amener les eaux pluviales et ménagères dans ces canalisations, au moyen d'un ou plusieurs branchements souterrains et étanches. Sera à la charge des acquéreurs de terrains destinés à recevoir des établissements industriels l'épuration de leurs eaux industrielles avant rejet aux égoûts.

L'acquéreur fera son affaire de la remise en état des sols à l'identique immédiatement après l'exécution des travaux ainsi que, par la suite, du versement des taxes annuelles et indemnités de branchement et déversement à l'égoût pouvant être dues dans le cadre de la réglementation municipale en vigueur.

Article treizième - Espaces non clos faisant partie des terrains cédés et comprenant les parties non construites desdits terrains.

Concernant les terrains cédés pour lesquels le plan-masse ne prévoit pas de clôture, ni sur la voie publique, ni sur les terrains voisins, les acquéreurs procéderont à l'aménagement complet desdits terrains ; voirie, espaces verts, plantations, espaces de jeux, chemins de desserte, allées, passages couverts, y compris les ouvrages nécessaires à l'éclairage général, l'arrosage, l'évacuation des eaux et la protection des pelouses, conformément aux dispositions approuvées par l'Architecte en Chef.

Après réception des travaux, faite en présence de la Ville, cette dernière en assurera l'entretien, aux frais des acquéreurs ou de leurs ayants droit.

Les frais correspondants sont déterminés à l'article 17 ci-après.

Article quatorzième - Constructions autorisées et implantations.

Les constructions seront obligatoirement édifiées suivant les dispositions prévues au plan-masse général établi par la Société et après obtention du permis de construire prévu par le Code de l'Urbanisme et de l'Habitation.

Les obligations auxquelles chaque acquéreur devra se soumettre à cet égard et la destination du terrain cédé selon l'affectation de la zone dans laquelle il se trouve situé seront précisées dans les actes respectifs de cession.

Article quinzième - Exécution des travaux par les entrepreneurs de l'acquéreur.

Les entrepreneurs de l'acquéreur, chargés de la construction des immeubles pourront utiliser les voies et ouvrages construits par la Société, sous réserve de l'accord de celle-ci qui leur imposera toutes mesures de police appropriées.

Ils auront la charge des réparations, des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement général exécutés par la Société au prorata de l'importance de leur marché par rapport à l'ensemble de ceux en cours d'exécution au cours de la période où les dégâts auront été causés. L'acquéreur devra avertir de ces obligations et charges les entrepreneurs participant à la construction de ses bâtiments par l'insertion des clauses nécessaires dans leurs marchés. En cas de défaillance des entrepreneurs pour le paiement dans les trois mois des sommes qui leur sont réclamées par la Société, celle-ci pourra se retourner contre l'acquéreur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs, indépendamment des mesures qui seront précisées dans les actes de cession pour le cas de

manquement par l'acquéreur à ses obligations.

Pendant la durée de la construction, les matériaux pourront, en cas de nécessité absolue et dûment constatée, être déposés à des emplacements fixés en accord avec la Société.

Dès l'achèvement de la construction d'un bâtiment ou d'un groupe de bâtiments, l'acquéreur devra faire libérer par ses entrepreneurs les emplacements nécessaires pour permettre à la Société de commencer l'exécution des travaux d'équipement prévus à l'article 12 ci-devant. En cas d'inexécution, la Société après mise en demeure à l'acquéreur restée sans effet pendant un mois, ne sera pas tenue par les délais visés à l'article quatre et pourra demander à l'acquéreur les dommages et intérêts prévus pour le cas de manquement de l'acquéreur à ses obligations.

#### Article seizième - Servitudes particulières.

Les acquéreurs auront l'obligation de réaliser et de mettre à la disposition de l'Electricité de France un local adapté à la construction d'un poste public de transformation. Il est précisé, à cet égard, que les acquéreurs devront s'entendre avec l'Electricité de France, Centre Mixte d'Orléans, en vue de déterminer les dispositions prévues pour la réalisation de ces postes, étant observé qu'en tout état de cause, lesdits postes devront avoir un accès direct et constant sur les voies ouvertes à la circulation publique.

En outre, les acquéreurs devront le cas échéant, assurer le passage sur leur propriété des conduites de ventilation des parcs publics de stationnement souterrain.

### - TITRE IV -

#### DISPOSITIONS DIVERSES

##### Article dix septième - Entretien des ouvrages réalisés.

Les ouvrages réalisés seront entretenus de la façon suivante :

- les voies classées dans la voirie publique, y compris leurs annexes, seront, après remise à la Ville, entretenues par celle-ci, conformément aux réglementations en vigueur.

- les réseaux d'électricité et de gaz, qu'ils soient construits par la Société ou qu'ils soient réalisés par les promoteurs en tant qu'équipement tertiaire, seront, après remise à ces Etablissements publics, intégrés dans les concessions dont jouissent l'Electricité de France et le Gaz de France et entretenus conformément aux règlements qui régissent les Etablissements publics.

- les canalisations principales d'eau et d'assainissement, qu'elles soient construites par la Société ou par les promoteurs dans le cadre de l'équipement tertiaire seront, après réception, remises respectivement au Service principal des Eaux et au Service Municipal d'assainissement et entretenues par ces mêmes Services dans le cadre des règles particulières à chacun d'eux.

- les réseaux de télécommunications seront gérés et entretenus par l'Administration des P & T conformément à ses propres règlements.

- dans tous les cas, les branchements établis conformément à la réglementation en vigueur resteront à la charge des bénéficiaires.

- les espaces libres (parcs de stationnement de véhicules automobiles, passages, parcs et jardins, terrains de jeux) mis à la disposition de l'ensemble des propriétaires, co-propriétaires et occupants de tous les immeubles construits à l'intérieur de la zone d'aménagement du Donsine de la Source sont composés :

- des terrains faisant partie du domaine privé de la Ville mis à la disposition dans les conditions précisées à l'article six ci-dessus.
- des terrains privés non clos et non construits mis à la disposition dans les conditions précisées à l'article dix ci-dessus.

Ces terrains sont entretenus par la Ville. En contre-partie, la Ville percevra des propriétaires d'immeubles d'habitation une redevance annuelle d'entretien fixée à quarante francs par logement. En ce qui concerne les logements-foyers, l'équivalence est fixée à un logement pour quatre lits.

Cette redevance sera révisable en fonction de la formule :

$$R = R_0 \times \frac{S}{S_0}$$

- R étant le montant de la redevance annuelle à payer
- $R_0$  étant le montant de la redevance annuelle initiale, soit 40 Francs.
- $S_0$  étant le salaire d'un ouvrier professionnel 1ère catégorie (indice 255) au moment du calcul de la redevance initiale (octobre 1966)
- et S étant le salaire du même ouvrier professionnel 1ère catégorie au 1er Janvier de l'année à laquelle s'appliquera la redevance.

Par le seul fait de son acquisition, chaque acquéreur sera réputé avoir accepté, pour lui et ses ayants droit, les obligations qui résultent du présent article.

#### Article dix huitième - Représentation des propriétaires des immeubles.

Pour ceux des immeubles qui ne demeureront pas la propriété personnelle d'un établissement public ou d'une Société dotée de la personnalité civile, les acquéreurs auront l'obligation de faire en sorte qu'un Syndic de la co-propriété soit désigné dans les délais les plus courts.

L'acte de cession par la Société contiendra la désignation du Syndic provisoire qui demeurera en fonction jusqu'à ce qu'un Syndic définitif ait été régulièrement désigné et que sa nomination ait été notifiée à la Société. Le Syndic provisoire représentera valablement les co-propriétaires à l'égard de la Société et des divers services et concessionnaires des services publics.

A l'expiration des pouvoirs de chacun des syndics ultérieurement désignés, le syndic précédemment élu demeurera en fonction jusqu'à ce que la nomination de son successeur ait été régulièrement notifiée à la Société, ou après expiration de la mission de cette dernière, à la Ville.

#### Article dix neuvième - Litiges entre acquéreurs.

La Société sera tenue à toutes garanties ordinaires et de droit.

Elle déclare qu'elle n'a conféré aucune servitude sur le terrain, sauf celles qui découlent des présents programme et cahier des charges ou des mitoyennetés indiquées aux actes de vente. Elle subroge l'acquéreur dans tous ses droits ou actions,

de façon que tout propriétaire puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges.

Article vingtième - Insertion.

Les prescriptions du présent cahier des charges seront insérées intégralement par les soins de l'acquéreur dans l'acte de vente et lors des aliénations successives par reproduction du texte complet.

Article vingt et unième - Avant-projets.

La désignation du terrain, la configuration des bâtiments, le tracé des voies et des allées de desserte, des espaces verts, les tracés et caractéristiques moyennes des réseaux font l'objet de divers avant-projets établis tant par les Services des Ponts et Chaussées que par l'Architecte de plan-masse. Les architectes des acquéreurs pourront prendre connaissance de ces plans auprès de l'Architecte de plan-masse.

Article vingt deuxième - Plan-masse - modifications.

Les dispositions contenues au présent cahier des charges feront la loi tant entre la Société et l'acquéreur qu'entre les différents autres acquéreurs. Elles ne pourront être modifiées qu'avec l'accord de la Ville, de la Société et de chacun des acquéreurs intéressés.

Mais la Société, se réserve le droit, avec l'accord de l'Administration, de modifier la configuration et l'affectation des parcelles non cédées sans que l'un quelconque des acquéreurs, quelle que soit la date de son acquisition puisse élever une contestation, et ce, jusqu'à la vente de la dernière parcelle de terrain.

Article vingt troisième - Substitution.

A l'expiration de la concession visée à l'article 1 ci-dessus ou en cas de retrait ou de résiliation de ladite concession, la Société se substituera la Ville d'ORLEANS dans tous les droits et obligations résultant pour elle du présent cahier des charges sans que l'acquéreur ait le droit de s'y opposer.

