

CONDITIONS PARTICULIERES

des CESSIONS des TERRAINS compris dans la
ZONE URBAINE et dans le CENTRE URBAIN

La cession des terrains compris dans cette zone sera soumise en outre, aux charges et conditions particulières suivantes :

ARTICLE 1 - DROITS ET OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR.-A/ VOIES :

Il est interdit à l'acquéreur d'ouvrir sur son terrain, des voies autres que celles prévues au plan-masse général établi par la Société, sans autorisation spéciale et expresse de celle-ci ou du Conseil Municipal lorsque les rues auront été remises à la Ville.

B/ CLOTURES :

Pour permettre le libre jeu des servitudes établies au cahier des charges et conditions générales, sus énoncé, il ne sera établi aucune clôture sur le terrain cédé.

ARTICLE 2 - RESEAU DE CHAUFFAGE COLLECTIF.-

L'acquéreur a l'obligation de se raccorder au réseau de chauffage collectif concédé par la Ville d'Orléans à la S.O.C.O.S., aux termes d'une convention approuvée par délibération du 22 Juin 1964.

En conséquence, l'acquéreur aura l'obligation de supporter toutes les charges qui découlent de l'application du cahier des charges de cette concession dont, par le seul fait de la présente acquisition, il déclare avoir une parfaite connaissance.

En ce qui concerne plus spécialement les réseaux, il est précisé que pour l'établissement des réseaux haute température et des postes d'échange correspondants, le concessionnaire jouira des mêmes servitudes que la Ville et les Sociétés concessionnaires.

Dans le cas où l'application du cahier des charges conduira à utiliser un poste d'échange pour desservir deux ou plusieurs parcelles, les servitudes applicables aux canalisations haute température seraient applicables mutatis mutandis aux canalisations basse température.

Le réseau de chauffage sera entretenu dans les conditions prévues par le cahier des charges de cette concession.

ARTICLE 3 - ESPACES NON CLOS.-

Après réception faite, en présence de la Ville, des travaux d'aménagement des espaces non clos du terrain cédé effectués par l'acquéreur, la Ville en assurera l'entretien ainsi qu'il est dit sous l'article treize du cahier des charges et conditions générales, aux frais des acquéreurs ou de leurs ayants droit.

.../...

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

ARTICLE 4 -- CONSTRUCTIONS AUTORISEES ET IMPLANTATIONS.--

Les constructions seront obligatoirement édifiées suivant les dispositions prévues au Cahier des prescriptions particulières et 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. Des obligations ne pourront être données à cette obligation qu'après approbation par l'Administration d'un plan-masse et éventuellement d'un cahier des charges rectificatif qui lui seraient soumis par la Société.

L'acquéreur a pour obligation :

- de se conformer aux implantations, cotes de niveau et volumes bâtis des constructions prévues au plan-masse. Les volumes exprimés seront considérés comme le gabarit maximum dans lequel devront s'insérer les constructions.
- de respecter, dans l'esprit des élévations-type, la discipline architecturale définie pour les bâtiments constituant les places, les voies principales et les bâtiments hauts à ascenseur, tels qu'ils sont délimités au plan.
- de soumettre, à l'approbation de la Société, les élévations des bâtiments.
- d'utiliser les matériaux de revêtement indiqués par l'architecte de plan-masse.
- de se conformer au cahier des prescriptions particulières, dont les dispositions sont ci-après littéralement rapportées :

Tous travaux privés ou publics, quelle qu'en soit l'importance, qu'il s'agisse d'habitations ou de toute autre construction, ou qu'il s'agisse d'aménagement d'espaces libres, devront, dès les premières études, être soumis à l'approbation de l'Architecte en chef.

Le contrôle de l'Architecte en chef s'exercera dans tous les domaines en particulier au point de vue architectural, sur :

- la conformité des projets avec les dispositions générales du plan-masse,
- les façades, la nature des matériaux, les couleurs, les clotures, les espaces libres ou plantés, etc.....

Les Maîtres d'ouvrage devront respecter les plans annexés au cahier des charges de cession de terrain.

D'une manière générale, tous les plans, dessins de façade et dessins d'exécution à grande échelle, devront être soumis à l'agrément de l'Architecte en Chef, notamment ceux des garde-corps, des loggias ou balcons, des menuiseries extérieures, des corniches, des acrotères, des couvertures, etc

- Les couvertures seront obligatoirement traitées, soit en terrasses, soit en ardoises.

Il ne pourra être projeté d'autres accès aux divers bâtiments que ceux prévus au plan-masse. Les clotures seront interdites, sauf dérogation particulière en accord avec l'architecte en Chef ;

Il est interdit d'édifier des constructions non figurées au plan-masse.

.../...

Le contrôle exercé par la S.E.M.P.E.L. et l'Architecte en Chef n'exclut pas le respect des règlements d'ordre général (sécurité, hygiène, incendie)

Le certificat de conformité ne sera délivré qu'après achèvement complet des travaux y compris l'aménagement des espaces libres ou plantés.

Toutes dérogations éventuelles à ces dispositions générales devront obligatoirement avoir l'accord de l'Architecte en Chef.

ARTICLE 5 - ETABLISSEMENT ET COORDINATION DES TRAVAUX.-

Préalablement au dépôt de la demande de permis de construire, l'acquéreur devra recueillir l'accord de la Société sur le projet. Pour satisfaire à cette obligation, l'acquéreur devra, pour chacune de ces opérations, mettre au point de concert avec l'architecte en chef, un dossier de demande d'accord préalable, qu'il lui appartiendra ensuite de remettre aux instances compétentes.

Après l'octroi de cet accord préalable, le dossier de permis de construire sera établi dans les formes habituelles et transmis à l'autorité municipale par l'intermédiaire de l'Architecte en Chef.

L'acquéreur donnera toutes instructions utiles à cet effet à ses architectes et devra supporter les conséquences de tous les retards qui pourraient survenir pour lui de l'inobservation de cette clause.

Pour cette mission, la Société confiera ses intérêts à l'Architecte en Chef dont la rémunération sera fixée forfaitairement pour chaque programme de bâtiment construit sur le terrain cédé, à quatre pour cent des honoraires réglementaires susceptibles d'être alloués aux architectes appelés à prêter leur concours aux constructeurs quel que soit le degré de coordination auquel il donnera individuellement lieu.

Cette rémunération sera versée à l'Architecte en Chef par la Société qui en demandera le remboursement à l'acquéreur.

ARTICLE 6 - DELAI D'EXECUTION.-

L'acquéreur s'engage à :

- 1°/ Soumettre à la Société, dans un délai de six mois à dater de la signature de l'acte de cession, un projet définitif de construction comprenant la totalité des bâtiments prévus par le plan-masse sur le terrain qui lui est cédé. Ce projet comportera la demande de permis de construire.
- 2°/ Présenter à l'approbation de la Société, un programme échelonné de réalisation des bâtiments qui lui sont attribués.
- 3°/ Démarrer les travaux dans un délai de six mois à partir de l'obtention du permis de construire.
- 4°/ Avoir terminé les travaux de chaque bâtiment et présenter l'attestation d'achèvement de travaux délivrée par son Architecte, et vérifiée par l'Architecte de la Société, dans un délai de 30 mois à compter de la date de démarrage de la tranche en question, fixée par le programme visé au paragraphe précédent.

Les modificatifs, rectificatifs, additifs, compléments au projet de construction visé ci-dessus seront soumis à la Société pour accord dans des conditions analogues.

.../...

ARTICLE 7 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS.-

Les délais d'exécution prévus à l'article ci-dessus seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de l'acquéreur.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

Toutefois, seront considérés, pour l'application du présent article, comme constituant des cas de force majeure, les retards non imputables à l'acquéreur dans l'octroi des prêts prévus par la législation relative aux constructions édifiées avec l'aide de l'Etat. Mais dans ce cas l'acquéreur ne sera pas dispensé du paiement des intérêts de retard sur la partie du prix de cession payable à terme et qu'il n'aura pas réglée aux échéances fixées dans l'acte.

ARTICLE 8 - SANCTIONS A L'EGARD DE LA SOCIETE.-

En cas d'inobservation des prescriptions résultant des articles 4 et 11 du cahier des charges et conditions générales, l'acquéreur sera en droit :

- 1°/ D'exécuter lui-même et aux frais de la Société, après mise en demeure adressée à celle-ci et restée sans effet, à l'expiration d'un délai d'un mois, les travaux nécessaires à la desserte des chantiers ou des immeubles pour lesquels la Société s'avèrerait défaillante,
- 2°/ de réclamer à la Société une indemnité de dommages et intérêts pour le préjudice direct, matériel et certain qui aurait pu lui être causé du fait de la défaillance de la Société.

ARTICLE 9 - SANCTIONS A L'EGARD DES ACQUEREURS.-

En cas d'inobservation par l'acquéreur de l'un des délais fixé à l'article 6 ci-dessus ou de manquement grave à l'une des obligations prévues au cahier des charges et conditions générales et aux présentes conditions particulières, la Société pourra :

- 1°/ Réclamer des dommages et intérêts pour le préjudice qui lui est ainsi causé en compromettant la bonne réalisation de l'aménagement de ses terrains.
- 2°/ Exiger le remboursement de tous les frais supplémentaires qu'elle aura été amenée à engager du fait de la défaillance de l'acquéreur,
- 3°/ Poursuivre en justice la résolution de la vente sous réserve des remboursements prévus ci-après.

DOMMAGES ET INTERETS.-

- a) Si l'acquéreur ne respecte pas les délais prévus à l'article 6 paragraphe 1 et 3, la Société pourra réclamer une indemnité pouvant atteindre 20 % du prix de cession du terrain.
- b) dans le cas où l'acquéreur aurait présenté son projet d'exécution dans le délai contractuel, mais ne pourrait lui présenter l'attestation d'achèvement des travaux dans le délai prévu à l'article 6 paragraphe 4, la Société le mettra en demeure de le lui présenter dans un délai complémentaire de trois mois.

.../...

Si passé ce délai l'acquéreur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la Société aura droit au versement d'une indemnité dont le montant est fixé à dix pour cent du prix de cession du terrain.

- c) Enfin, lorsque l'acquéreur ne se conformera pas à l'une des dispositions du cahier des charges et conditions générales et à celles résultant des présentes conditions et prescriptions particulières, la Société le mettra en demeure d'y satisfaire dans un délai de dix jours francs à dater de la notification, par lettre recommandée avec accusé de réception, de la mise en demeure.

Si passé ce délai, l'acquéreur n'a pas obtempéré aux prescriptions de la mise en demeure, la Société aura droit au versement d'une indemnité dont le montant est fixé à dix pour cent du prix du terrain.

Toutefois pour l'application de ces dommages et intérêts, l'obligation de construire sera considérée comme remplie au jour du versement par le Crédit Foncier de France, par le Sous Comptoir des Entrepreneurs ou par la Caisse des Dépôts de la première tranche de prêt consenti par ces établissements ou d'une avance sur prêt à titre de démarrage ou de préfinancement.

ARTICLE 10 - TENUE GENERALE.-

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments ni sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des habitants. Toutefois, le promoteur aura le droit d'installer des panneaux de chantier et des panneaux concernant la vente des logements. Il ne pourra notamment, être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été autorisés par le permis de construire. Dans chaque immeuble le règlement d'occupation devra prévoir, en particulier, l'interdiction de séchage du linge aux fenêtres.

(ou affichage)
Il est interdit, sans l'agrément de la Société, de sous louer pour publicité ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions autres que ceux affectés à usage commercial.

ARTICLE 11 - COMMERCE.-

Les installations commerciales ne pourront être réalisées que conformément aux dispositions du plan-masse et aux décisions qui pourront être prises par l'architecte en chef en accord avec la Société.

La Société pourra, en accord avec l'Administration, imposer certaines règles relatives tant à l'aspect extérieur des devantures ou enseignes qu'à la publicité lumineuse ou non.

Tout propriétaire ou locataire d'une boutique qui voudra modifier l'aspect extérieur de sa devanture devra solliciter l'obtention du permis de construire dans les formes réglementaires et soumettre ses plans à l'architecte de la Société.

ARTICLE 12 - OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTATION PREVUE APRES REALISATION DES TRAVAUX.-

Après l'achèvement de ces travaux de construction, l'acquéreur sera tenu de ne pas modifier l'affectation des bâtiments qui auront été édifiés en conformité avec le permis de construire visé à l'article 6 paragraphe 1.

ARTICLE 13 - LOCATION.-

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue.

ARTICLE 14 - PROHIBITIONS.-

Il ne pourra être établi sur les terrains à céder :

- 1°/ Aucun établissement insalubre, dangereux, incommode,
- 2°/ Aucun établissement industriel ou atelier pouvant gêner les occupants des terrains voisins.

ARTICLE 15 - REGLEMENT SANITAIRE.-

L'ensemble de la zone dont les limites figurent au plan d'aménagement général et à l'intérieur de laquelle se situe le terrain à céder, constitue une agglomération au sens de la loi du 15 Février 1902. Il est expressément stipulé qu'il sera soumis dans toutes ses parties :

- 1°/ Au règlement sanitaire de la Ville d'ORLEANS.
- 2°/ Au règlement sanitaire départemental.

ARTICLE 16 - ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE.-

L'acquéreur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain à une compagnie d'assurance solvable pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

ARTICLE 17 - VENTE - MORCELLEMENT.-

L'acquéreur ne pourra revendre le terrain qui lui est cédé avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus sans en avoir, au moins trois mois à l'avance, avisé la Société.

La Société pourra exiger, soit que le terrain lui soit rétrocédé, soit qu'il soit vendu à un acquéreur agréé ou désigné par elle. En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues à l'article 9 pour l'indemnité de résolution. En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par la Société, celle-ci pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions que celles visées ci-dessus.

Si la Société n'exprime pas le désir d'acquérir dans le délai d'un mois de l'offre qui lui en sera faite pour elle-même ou toute personne qu'elle se substituerait ou qu'elle agréerait, le propriétaire vendeur sera alors libre de vendre aux personnes et prix qu'il jugera à propos, pendant un délai ne pouvant excéder un an à compter de l'expiration par la Société de son refus d'acquérir. Après expiration de ce délai d'un an, la procédure d'offre à la Société devrait être poursuivie à nouveau par le propriétaire désireux de vendre.

Tout morcellement sera soumis à la réglementation relative au lotissement et les acquéreurs prendront les mêmes engagements que le précédent propriétaire.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables à la mise en copropriété des locaux dans les termes de la loi du 28 Juin 1938.