

19 JANVIER 1912

M^e FAY, NOTAIRE A BRUNOY

CAHIER DES CHARGES

pour le lotissement

Du Domaine de Quincy-sous-Sénart

§ I.

CHARGES, CLAUSES ET CONDITIONS

ARTICLE PREMIER.

Sur les Chemins et Plantations

Indépendamment des routes publiques longeant la propriété, M. Houry établira des chemins, avenues ou places avec pans coupés à l'intérieur de la propriété destinés tant à faciliter la division, l'accès et le parcours de la propriété ainsi qu'à son embellissement.

Ces chemins, avenues ou places seront établis au fur et à mesure des ventes et au gré de M. Houry.

M. Houry se servira des voies existantes, les modifiera ou supprimera, en créera de nouvelles, provisoires ou définitives, le tout comme il l'entendra et sans contracter d'autres obligations à l'égard des acquéreurs que de conserver les voies qui, d'après la désignation, devront border les lots qui seront vendus, ou servir à leur accès et sans que les acquéreurs puissent se prévaloir, pour exiger autre chose, ni de l'état des lieux ni des indications contenues aux plans pour toutes voies autres que celles bordant leurs lots ou établies pour y accéder ;

Le plan de lotissement pourra lui-même être modifié suivant les besoins dans les parties non vendues

Le plan des Divisions actuelles, certifié sincère et véritable par M. et M^{me} Houry, est demeuré annexé après mention.

M. Houry ne pourra être mis dans l'obligation de faire les routes qu'à partir du jour où les trois quarts des terrains seront vendus et les contrats authentiques signés.

En même temps que les lots, il est vendu de droit et sans augmentation du prix arrêté, aux acquéreurs en face desdits lots, le terrain nécessaire à la viabilité ; duquel terrain l'acquéreur fait abandon sans indemnité ni aucune réserve ; de son côté M. Houry y fait la viabilité à ses frais, mais il se réserve le droit d'y extraire tous matériaux propres à cette viabilité et de déposer sur le terrain faisant face les terres nécessaires au nivellement projeté.

Cette viabilité consiste dans le nivellement des trottoirs, deux bordures en meulière posées à sec et un empiérement de vingt centimètres sur la chaussée.

En compensation de cette viabilité et pour son entretien les acquéreurs seront tenus par le seul fait de leurs acquisitions de verser entre les mains de M. Houry, annuellement et d'avance, une somme de vingt-cinq centimes par mètre de longueur de façade tant sur lesdites routes que sur les chemins publics ; ces sommes seront totalisées et serviront à l'entretien des chemins et à l'amélioration de la viabilité suivant les ressources disponibles.

M. Houry restera seul juge du moment où il fera faire l'exécution de cette viabilité, ainsi que du moment où elle devra être ouverte en tout ou en partie soit aux piétons, chevaux et voitures, soit aux piétons et chevaux, soit aux piétons seulement.

L'entretien des trottoirs demeurera à la charge exclusive des propriétaires riverain au-devant de leur propriété.

M. Houry demeurera seul juge de l'opportunité du classement comme communales des voies de communication et places ; en conséquence les acquéreurs ne pourront s'opposer à tout classement de cette nature auquel M. Houry aurait consenti, ni le provoquer ni l'accepter sans l'adhésion de ce dernier.

Les propriétaires riverains d'une voie de communication ou d'une place venant à être classée comme communale, ne seront pas pour cela déchargés de leur part contributive dans l'entretien des voies de communication ou des places non encore classées, ils continueront à contribuer dans les mêmes conditions qu'auparavant.

M. Houry par l'effet des ventes, cessant d'être propriétaire de terrains dans ladite propriété, la masse des acquéreurs aura alors à s'entendre entre eux relativement à la régie et l'entretien des voies et places, ainsi que pour l'exécution des conditions intéressant la collectivité sans pouvoir exercer aucun recours contre M. Houry, la majorité, dans ce cas, devant faire loi ;

Tout acquéreur aura le droit de parcours libre avec M. Houry et tous autres ayants droit sur toutes les voies de communication et places au fur et à mesure que M. Houry les aura ouvertes à la circulation, mais en respectant leur destination telle qu'elle aura été fixée par M. Houry.

Il ne pourra être fait sur les voies de communication et places aucun dépôt de matériaux ni d'immondices.

M. Houry fera telles plantations que bon lui semblera et où il lui semblera sans être tenu à la distance légale de deux mètres des lots.

Dans le cas où M. Houry ferait faire une canalisation d'eau dans divers chemins du lotissement, chaque acquéreur devant le terrain duquel passe ou passera ladite canalisation sera tenu de prendre une concession d'eau à la Compagnie des Eaux et de rembourser à M. Houry pour ses avances de fonds une somme de dix francs par mètre de longueur de façade de terrain sur la voie où passera la canalisation.

ARTICLE DEUXIÈME

Clôtures et Constructions.

Tout acquéreur devra, dans le mois de son acquisition, clore le lot à lui vendu, au moyen d'une clôture convenable, d'au moins un mètre cinquante centimètres de hauteur sans pouvoir exéder deux mètres cinquante centimètres.

A partir du jour où l'acquéreur fera construire, il devra en même temps se clore sur les rues ou places par un mur d'une hauteur maximum de un mètre vingt centimètres surmonté d'une grille, les pilastres ou contreforts ne pourront dépasser deux mètres de longueur.

Lors de l'établissement des clôtures définitives du côté des voisins, les acquéreurs devront se conformer aux points donnés par le géomètre chargé du lotissement.

M. Houry ne sera tenu à aucun frais de clôture pour les terrains lui appartenant.

Chaque acquéreur devra se clore sans tour d'échelle et les voisins devront s'abandonner respectivement par moitié et sans indemnité le terrain nécessaire à l'épaisseur du mur, qui ne pourra exéder cinquante centimètres d'épaisseur totale et qui sera construit à cheval sur la ligne séparative des lots.

Le mur ainsi établi sera, bien entendu, la propriété exclusive de celui qui l'aura fait élever, mais les voisins pourront toujours en acquérir la mitoyenneté dont le prix ne portera que sur la valeur de la construction.

M. Houry tant qu'il sera propriétaire, ne sera jamais contraint à l'acquisition de cette mitoyenneté.

M. Houry ou tout propriétaire dans ladite propriété étant à ses droits, pourra exiger la démolition de toute clôture ou de tous murs faits en contravention aux stipulations qui précèdent, toutefois en raison du droit conféré ci-dessus, à tout propriétaire d'un des lots dudit terrain, nul ne pourra s'adresser directement à M. Houry pour obtenir l'exécution desdites stipulations de la part des contravenants, chacun devant user particulièrement de son initiative.

Aucune obligation de construire n'est imposée, cependant dans les parties B et C (divisions seize à trente-neuf du plan de lotissement) ; lorsque l'acquéreur aura l'intention d'édifier une construction il ne pourra la faire élever à moins de deux mètres de la voie publique ; de plus cette construction qui devra avoir un air définitif devra être d'un bel aspect et construite en bons matériaux, l'importance minimum devra en être d'une valeur intrinsèque de trois mille francs.

Toute construction provisoire ne pourra être élevée qu'en bordure du fond du terrain et de toutes façons, même pour ces constructions provisoires, l'emploi de carreaux de plâtre, planches, toitures en carton bitumé ou similaire, chaume, branchage..., etc... est formellement interdit.

Toute contravention à cette prohibition entraînera *ipso facto* la résiliation de la vente, sans que l'acquéreur contrevenant puisse obtenir le remboursement des sommes versées qui resteront acquises définitivement à M. Houry, à titre d'indemnité en compensation du préjudice causé.

Dans la partie A du plan de lotissement (quinze premières divisions), les terrains ne sont vendus qu'avec obligation de construire dans un délai de trois ans à compter de la signature de l'acte. Les constructions, qui devront répondre à toutes les lois de l'hygiène, ne devront pas avoir une valeur intrinsèque moindre de dix mille francs.

Toute infraction à cette clause formelle entraînera le contrevenant envers M. Houry à une indemnité fixée annuellement à un pour cent, soit de dix mille si l'acquéreur n'a pas fait construire en temps utile, soit la différence entre le coût de la construction et les dix mille francs prévus jusqu'à l'agrandissement nécessaire pour arriver au minimum fixé.

Si la contravention dure plus de trois ans M. Houry pourra, si bon lui semble, demander la résiliation de la vente ; et dans ce cas toutes les sommes que M. Houry aura encaissées de l'acquéreur contrevenant à valoir sur le prix de la vente resteront acquises définitivement à M. Houry à titre d'indemnité et dommages-intérêts pour défaut d'exécution de ces conventions.

Enfin dans la totalité du lotissement aucune construction ne devra être édiflée à moins de deux mètres des chemins, voies de communication et places.

ARTICLE TROISIÈME

Interdictions de diverses professions et d'industries.

Les acquéreurs ne pourront dans aucun des lots établir l'exploitation d'usines, manufactures, carrières, plâtrières, fours à chaux ou à plâtre, briqueteries ou sablières, non plus que tous métiers ou professions insalubres ou dangereux et donnant lieu à enquête.

Spécialement, en ce qui concerne l'extraction de la meulière chaque acquéreur n'aura le droit d'extraire la meulière dans son terrain que pour son usage personnel et son emploi dans le terrain acquis.

Dans le cas où par suite de défonce l'acquéreur n'aurait pas l'emploi de toute meulière extraite il devra sortir le surplus et le transporter dans la rue ; cette meulière lui sera reprise de droit par M. Houry au prix de cinq francs le mètre cube ; la pierraille qu'il aura en trop lui sera également reprise par M. Houry à raison de deux francs le mètre cube et devra servir d'abord à l'entretien de la viabilité.

Au cas où l'acquéreur ne serait pas entièrement libéré du prix d'acquisition du terrain ces sommes viendront en compte sur le restant dû.

Les interdictions d'extraction qui précèdent ne s'appliquent pas aux extractions de meulière ou de sable que M. Houry se réserve de faire dans les lots non vendus, pour les besoins du lotissement.

ARTICLE QUATRIÈME

Eaux ménagères et pluviales.

Chaque acquéreur pourvoira par les moyens qu'il avisera à l'absorption et à l'épuisement sur son propre fonds des eaux ménagères, pluviales et de source de son lot sans écoulement desdites eaux sur la voie publique et sans qu'il en résulte aucun dommage ni incommodité pour les lots voisins.

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

ARTICLE CINQUIÈME

Eaux, gaz, électricité, téléphone.

Chaque acquéreur aura le droit d'amener chez lui toutes eaux de source et de rivière, le gaz, l'électricité, le téléphone et de poser des tuyaux et conduits sous les trottoirs des voies de communication et places, mais à la charge de supporter seul tous dépens et de réparer seul tous dégâts causés par cette pose et de ne causer par ces travaux aucune gêne aux autres acquéreurs.

De plus, ces installations sur les chemins publics ou du lotissement devront être faites de manière à pouvoir servir aux voisins ou éventuellement prolongées, les acquéreurs se servant des conduites ayant à rembourser leur prorata suivant les usages des compagnies installatrices.

ARTICLE SIXIÈME.

Réserve de modifier

Toutes les conditions qui précèdent forment l'ensemble du cahier des charges et conditions applicables aux ventes des lots composant ladite propriété de M. et M^{me} Houry.

M. Houry a, et conserve, non seulement la faculté d'apporter telle modifications que bon lui semblera avant la mise en vente ; mais encore après que certaines ventes auront été consommées et que les conditions qui précèdent auront été imposées à des acquéreurs, il n'en résultera pas pour M. Houry l'interdiction de ne pouvoir modifier lesdites conventions lors des ventes ultérieures.

ARTICLE SEPTIÈME.

Sur les acquisitions

Par le seul fait de son acquisition tout acquéreur sera soumis sans aucune restriction à l'exécution des clauses et conditions qui précèdent et de toutes modifications qui seraient apportées en vertu de l'article sixième ci-dessus, mais sauf le bénéfice de toutes stipulations particulières qui seraient insérées dans son contrat d'acquisition.

Les terrains seront vendus dans l'état où il se trouveront au moment des ventes sans que les acquéreurs puissent faire de réclamations, ni demander une diminution du prix pour raison soit de servitudes, vues, mitoyennetés, mauvais état du sol ou du sous sol, soit pour des fouilles qui auraient pu être faites dans les terrains vendus.

La propriété dont s'agit étant contiguë dans le fond à la forêt de Sénart appartenant à l'État, les acquéreurs de lots seront tenus de se conformer aux prescriptions des articles 137 et suivant du Code forestier.

Afin de ne pas nuire à la vente des terrains il est interdit aux acquéreurs de revendre les terrains par eux acquis avant l'expiration de trois années à partir du contrat de la vente réalisée devant notaire.

§ II

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le domaine de Quincy-sous-Sénart dont s'agit dépend de la communauté de biens existant entre M. et M^{me} Houry, comme faisant partie des immeubles qu'ils ont acquis de M. Eugène-Théophile Rigault, agriculteur, et Mlle Mathilde Hyenveux, son épouse, demeurant ensemble à Quincy-sous-Sénart, suivant contrat passé devant M^e Fay, notaire à Brunoy, sous-signé, le vingt février mil neuf cent neuf, transcrit au bureau des hypothèques de Corbeil le vingt-sept mars même année (1909.) vol. 2853, n° 6 avec inscription d'office du même jour volume 1102 numéros 207 et 207 bis radiées depuis ainsi qu'il sera dit ci-après.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé au termes de trois quittances reçues par M^e Fay, notaire à Brunoy, la première le 2 janvier 1912 la seconde le 1 avril 1912 et la troisième le 1 Juillet 1912.

L'inscription d'office sus énoncée a été radiée en vertu desdites quittances qui en contenaient mainlevée, cette radiation a été opérée partiellement les 15 février 1912, et 23 avril 1912, en vertu des deux premières quittances et définitivement le 29 Juillet 1912 en vertu de la troisième quittance.

Audit contrat, M. et M^{me} Rigault, vendeurs, ont déclaré sur leur état civil qu'ils étaient tous deux mariés en premières noces sous le régime de la communauté de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par M^e Cros, notaire à Corbeil, le vingt-un mars mil huit cent quatre-vingt seize, ne contenant pas de clause restrictive de la capacité civile de l'épouse et qu'ils n'exerçaient et n'avait jamais exercé, ni l'un ni l'autre, de fonctions emportant hypothèque légale sur leurs biens.

En la personne de M. et M^{me} RIGAULT

M. et M^{me} Rigault étaient propriétaires desdits immeubles, savoir :

La presque totalité, soit soixante dix-sept hectares vingt-un ares cinquante-six centiares appartenant en propre à M. Rigault comme faisant partie de la ferme de Quincy acquise par lui avant son mariage, de M. Jean Fosse, cultivateur, et M^{me} Clémence-Joséphine Courville, son épouse, demeurant ensemble à Quincy sous-Sénart suivant procès-verbal d'adjudication dressé en la Chambre des notaires de Paris par M^e Camille Tollu, l'un d'eux, le vingt-cinq avril mil huit cent quatre-vingt-treize, précédé d'un cahier des charges en date du onze du même mois, moyennant le prix de cent trente mille francs dont M. Rigault s'est libéré aux termes de deux quittances reçues par M^e Cherrier, notaire à Paris, le vingt-un septembre mil huit cent quatre-vingt-treize et le treize juillet mil huit cent quatre-vingt-quatorze.

Une expédition desdits cahier des charges et procès-verbal d'adjudication a été transcrite au bureau des hypothèques de Corbeil le premier juin mil huit cent quatre-vingt-treize, vol. 2103, n° 34.

M et M^{me} Fosse ont déclaré au cahier des charges sus-énoncé sur leur état-civil :

Qu'ils étaient tous deux mariés en premières noces sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, aux termes de leur contrat de mariage reçu par M^e Paul Tollu, notaire à Paris, le douze janvier mil huit cent soixante-dix-huit, ne contenant aucune clause restrictive de la capacité civile de l'épouse,

Et que M. Jules Fosse n'était et n'avait jamais été, non plus que feu M. et M^{me} Fosse ses père et mère, tuteurs de mineurs ou d'interdits ni comptables de deniers publics.

II

Le surplus, soit vingt-trois ares quarante-sept centiares, a été acquis par M. Rigault, de la commune de Quincy-sous-Sénart, aux termes d'un acte sous signatures privées, en date du vingt-deux septembre mil neuf cent trois dont l'un des originaux portant la mention suivante : « Enregistré à Boissy Saint-Léger le quinze octobre mil neuf cent trois, folio 63, case 72. Reçu : trente-six francs trente centimes décimes neuf francs huit centimes (Signé) Piet », et approuvé à Versailles par M. le Préfet de Seine-et-Oise, le trente septembre mil neuf cent trois, est demeuré joint et annexé au contrat de vente sus-énoncé par M. et M^{me} Rigault à M. Houry du vingt février mil neuf cent neuf précité.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de cinq cent quatre-vingt-six francs soixante quinze centimes dont M. Rigault s'est libéré entre les mains de M. le Percepteur de Brunoy, Receveur municipal de la commune de Quincy-sous-Sénart, ainsi qu'il est constaté par un reçu à souche délivré par ce dernier le vingt-six septembre mil neuf cent trois, également joint et annexé audit contrat de vente du vingt février mil neuf cent neuf.