LOTISSEMENT DE LA PROPRIETE DE Mr PEQUIN Louis

A la Volière commune de REZE.

-:-:-:-:-:-:-:-

NOTICE-PROGRAMME CONCERNANT LE LOTISSEMENT

Le terrain à lotir consiste dans une pièce de terre labourable sur laquelle est édifié un hangar, située ainsi que l'indique le plan de situation géographique au lieu dit "La Volière" commune de REZE, sur la route de SAINT-PAUL à la Morinière.

Il a une superficie de trois mille quatre cent dix huit mètres carrés et confronte:

au nord: la route de la Morinière
au sud: MIGNE et ayant droit RENARD, ruisseau entre
à l'est: chemin communal
et à l'ouest MONNIER, ROUILLON, SOURDIN, LE GALL, GOUGEON, LAGATHU, LAIDON, GROIZARD et METAIREAU.

Il figure au plan cadastral de la commune de REZE, sous le numéro I572p de la section D.

Le lotissement présenté à l'approbation est destiné à la vente de terrain pour la construction d'habitations avec jardins.

VIABILITE

Le projet prévoit la construction d'une ~~vanu~~ avenue nouvelle.

Cette avenue aura une largeur de huit mètres, elle comprendra une chaussée de cinq mètres de largeur et de chaque côté un caniveau bordure en ciment avec trottoir de un mètre cinquante centimètres.

Elle sera empierrée sur une largeur de quatre mètres avec une épaisseur de trente centimètres en deux couches superposées la première de quinze centimètres en moellons et la seconde de quinze également en pierres cassées à l'anneau de six centimètres ce qui donnera une compression de vingt à vingt cinq.

EAU.

Les lots seront pourvus en eau potable soit au moyen de puits à construire par le vendeur, soit par un branchement sur la canalisation d'eau potable qui doit être réalisée par la commune de REZE.

Ces puits seront fermés à leur orifice et garantis par une ouverture surélevée, leurs parois de pierres ou briques seront hourdées en mortier de chaux hydraulique ou de ciment, ainsi que le prescrit le réglement sanitaire de la commune de REZE.

Ces puits seront placés à une distance concenable des mares pouvant exister dans les propriétés voisines.

L'eau sera retirée au moyen d'une pompe ou d'un seau qui restera constamment fixé à la chaine.

Les eaux pluviales suivront la pente naturelle du terrain.

Les acquéreurs ne pourront procéder à l'absorption et à l'épuisement des eaux ménagères ou de service au moyen de puisards.

En effet, le conseil départemental d'hygiène interdit l'usage des puits perdus, les acquéreurs devront donc construire des fosses étanches.

Ces fosses seront régulièrement étanches à parois lisses elles seront établies de telle sorte qu'aucun reflux de liquide de matière ou de gaz ne puisse se produire dans l'habitation. +

Ces évents seront placés au dessus des parties les plus élevées de la construction; ils seront établis de manière à ne jamais déboucher, soit au dessus, soit à proximité des fenêtres ou de réservoirs d'eau. Ils seront toujours établis au dessus des murs.

Les eaux usées seront évacuées conformément aux règles établies par l'autorité municipale et des buses seront placées dans le fossé de la route de la Morinière bordant le terrain.

+---
Elles seront munies de tuyaux dits "évents"

GAZ et ELECTRICITE

Le lotisseur amènera les canalisations de gaz et électricité à l'extrémité de chaque lot vendu, si au momemnt de la vente la commune de REZE a fait placer les canalisations principales à moins de cent mètres du lotissement, étant entendu que dans le cas contraire les dispositions du cahier des charges, relatives à la constitution d'un syndicat, seront rendues effectives.

pour être annexé à l'ampliation de l'arrêté Préfectoral en date du 16 AOUT 1939
Pour le Préfet,
Le Conseiller de Préfecture délégué

L'an mil neuf cent trente huit
Le 23 Décembre
Les soussignés

Monsieur Louis Pierre Eugène Clément PEQUIN, Entrepreneur et Madame Marguerite Simonne BOURIEAU, son épouse qu'il autorise, demeurant ensemble à MONTAIGU Vendée, sous la condition suspensive de l'approbation administrative à obtenir conformément à l'article II de la loi du quatorze mars mil neuf cent dix neuf, modifiée par la loi du dix neuf juillet mil neuf cent vingt quatre ant, par ces présentes établi le cahier des charges, clauses et conditions sous lesquelles aura lieu la vente par lots d'un terrain sis à la Volière commune de REZE, d'une superficie totale de trois mille quatre cent dix huit mètres carrés.

CAHIER DES CHARGES

DESIGNATION DU TERRAIN LOTI

Ledit terrain consiste dans une parcelle de terrain en nature de labour sur laquelle existe un hangar. Il est situé à la VOLIERE commune de REZE. Il a une surperficie de trois mille quatre cent dix huit mètres carrés. et confronte:

au nord: la route de la Morinière.
au sud: MIGNE et ayant droit RENARD, ruisseau entre.
à l'est: chemin communal.
et à l'ouest: MONNIER, ROUILLON, SOURDIN, LE GALL, GOUGEON, LAGATHU, LAIDON, GROIZARD et METAIREAU.

Il figure au plan cadastral de la commune de REZE sous le numéro I572p de la section D.

CHAPITRE PREMIER

CHARGES ET CONDITIONS

CONDITIONS ORDINAIRES ET GENERALES

Les ventes seront soumises aux charges, clauses et conditions générales suivantes:

ARTICLE I. STIPULATION DE GARANTIE

La vente sera faite avec garantie solidaire des vendeurs de tous troubles et empêchements quelconques.

Les acquéreurs seront tenus de prendre les terrains à eux vendus dans l'état ou ils se trouveront au jour fixé pour leur entrée en jouissance.

Les vendeurs déclarent expressément qu'ils cèdent le terrain tel qu'il se comporte sans obligation pour eux d'exécuter des travaux d'aménagement autres que ceux qui ont pu déjà être effectués ou qui sont prévus pour la mise en vente des terrains du présent lotissement, ainsi qu'il est expliqué dans la notice-programme.

Il n'y aura aucune garantie ni répétition de part et d'autre pour raison, soit de mitoyenneté, soit de la nature du sol ou du sous-sol, soit enfin d'erreur dans la désignation.

La contenance de chaque lot sera garantie exacte. Les acquéreurs auront un délai de huit jours à compter de l'entrée en jouissance pour faire vérifier si bon leur semble et à leurs frais, la contenance des lots à eux vendus. Passé ce délai, ils seront déchus de tous droits de réclamation quand bien même la différence de mesure en plus ou en moins excéderait-elle un vingtième, cette différence devant alors faire le profit ou la perte des acquéreurs.

Si des réclamations se produisaient dans le délai ci-dessus fixé, et qu'elles soient reconnues fondées par le géomètre des vendeurs, le prix de vente primitivement établi serait modifié proportionnellement à la différence réellement existante en se basant sur le prix indiqué dans l'acte de vente.

ARTICLE 2 . SERVITUDES.

Les acquéreurs jouiront des servitudes actives et supporteront celles passives, apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues, s'il en existe, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres à leurs risques et périls, sans recours contre les vendeurs, et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'ils n'en auraient, soit en vertu de titres réguliers et non prescrits, soit en vertu de la loi, comme aussi sans que la présente clause puisse nuire aux droits résultant en faveur des acquéreurs de la loi du vingt trois mars mil huit cent cinquante cinq.

ARTICLE 3 . ENTREE EN JOUISSANCE

Les acquéreurs seront propriétaires des lots de terrain par eux acquis à compter du jour des ventes qui leur seront consenties.

L'entrée en jouissance desdits lots de terrain sera fixée lors de chacune des ventes.

ARTICLE 4 . CONTRIBUTIONS et CHARGES.

Les acquéreurs acquitteront les contributions et charges de toute nature auxquelles les immeubles qui leur seront vendus peuven ou pourront être assujettis à compter du jour qui sera fixé pour leur entrée en jouissance, le tout de manière que les vendeurs ne soient jamais inquités ni recherchés à ce sujet.

Spécialement, les acquéreurs rembourseront aux vendeurs, en même temps que le paiement du prix de la vente, lesdits impôts et contributions, mais seulement pour l'année courante.

ARTICLE 3. FRAIS DROITS ET HONORAIRES.

Chaque acquéreur devra acquitter,en même temps que son prix principal de vente ou la partie de ce prix qu'il sera tenu de payer comptant,et ce en sus et sans diminution de son prix d'acquisition.

a) Entre les mains des vendeurs,deux pour cent du prix de la vente pour frais de délimitation au moyen de piquets du lot ou chacun des lots à eux vendus et du plan destiné à être annexé au contrat de chaque vente.

b) Et entre les mains et sur la simple quittance du notaire rédacteur de l'acte de vente?

I° Les frais,droits et honoraires comme en matière d'adjudication de la vente faite à son profit en ce compris le cout de la grosse à ~~délivrer~~ délivrer aux vendeurs si elle est nécessaire.

2° Et les frais du présent cahier des charges et de l'expédition transcrite qui en sera remise aux vendeurs,ainsi que ceux de transcription.

Les acquéreurs supporteront en outre,bien entendu,les frais de la quittance de la partie du prix qui ne serait pas payée comptant

ARTICLE 6. PAIMENT DU PRIX.

Le prix principal de la vente sera payé soit comptant,soit aux époques qui seront convenues avec chaque acquéreur avec les intérêts qui seront stipulés dans chaque contrat.

Les paiements en principal et intérêts seront effectués en l'étude de M° Marcel GUILLAUME notaire à MONTAIGU (Vendée) et ils ne pourront avoir lieu qu'en bonnes espèces de monnaie ayant cours et billets de la Banque de France.

ARTICLE 7. RESERVE DE PRIVILEGE.

Indépendamment de l'action résolutoire qui appartient aux vendeurs,chacun des lots vendu demeurera affecté spécialement par privilège au paiement du prix et à l'exécution des charges,clauses et conditions de la vente.

ARTICLE 8. CONDITION RESOLUTOIRE A DEFAUT DE PAIEMENT DU PRIX.

A défaut de paiement de tout ou partie du prix dans les termes indiqués au contrat,la vente faite au profit des acquéreurs qui n'auraient pas effectué ce paiement,sera résolu de plein droit,conformément à l'article 1656 du code civil,dès que les acquéreurs auraient été mis en demeure par une sommation contenant déclaration formelle par les vendeurs de leur intention de profiter de la présente clause et sans qu'il puisse être accordé aux acquéreurs un délai et sans que les vendeurs soient tenus à aucune restitution tant pour les frais et droits payés pour l'acte de vente que pour les acomptes qu'ils auraient reçus à cette époque,ni à aucune indemnité pour les augmentations ou constructions et améliorations que les acquéreurs auraient faites aux immeubles vendus;le tout devantrester acquis aux vendeurs à titre de dommages et intérêts et sauf l'exercice de tous autres droits.

ARTICLE 9. TRANSCRIPTION et PURGE des HYPOTHEQUES.

Une expédition du présent contrat sera transcrite au bureau des hypothèques de NANTES,en même temps que la première des ventes à réaliser.

En outre,chacun des acquéreurs sera tenu de faire transcrire à ses frais audit bureau des hypothèques une expédition de la vente qui lui sera consentie.Et faute par les acquéreurs d'avoir justifié aux vendeurs dans les vingt jours qui suivront la vente du dépot du contrat de vente au bureau des hypothèques,par la notification qui leur en sera faite dans ce délai du certificat de dépot délivré par le conservateur,les vendeurs demeureront autorisés à faire procéder eux-mêmes à cette transcription et à lever à cet effet toutes grosses et expéditions aux frais des acquéreurs.

Ces derniers rempliront,en outre,si bon leur semble,les formalités prescrites par la loi pour la purge des hypothèques légales le tout à leurs frais et dans un délai de quatre mois du jour de la vente.

Si par suite,il y a ou survient des inscriptions,transcriptions ou mentions grevant l'immeuble présentement mis en vente,lesdits acquéreurs seront tenus d'en faire la dénonciation aux vendeurs au domicile ci-après élu,et ceux-ci auront quarante jours pour en rapporter les certificats de radiation ou de rejet desdites inscriptions,transcriptions ou mentions.Pendant ce délai les acquéreurs ne pourront faire ni offres,ni consignations de leur prix,ni faire aucune notification aux créanciers inscrits,à moins qu'ils n'y soient contraints par les voies légales.

Au surplus les acquéreurs seront garantis et indemnisés aur leur prix de tous frais extraordinaires de transcription et de purge.

ARTICLE IO. ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des charges,clauses et conditions des présentes,l'élection de domicile sera faite à MONTAIGU (Vendée) en l'étude de M° Marcel GUILLAUME,notaire.

CHAPITRE DEUXIEME

CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX CLOTURES?EAUX PLUVIALES ET MENAGERES ET AUX CONSTRUCTIONS A ELEVER PAR LES ACQUEREURS.

En outre sous réserve des modifications et additions qui

pourraient être imposées par l'administration,les vendeurs et les acquéreurs seront respectivement soumis aux conditions particulières suivantes établies conformément à la loi du quatorze mars mil neuf cent dix neuf,modifiée par la loi du dix neuf juillet mil neuf cent vingt quatre.

Etant observé qu'au cas de modifications apportées par l'administration,elles seront constatées par acte en suite des présentes.

ARTICLE PREMIER.EAUX PLUVIALES et MENAGERES.PUISARDS,FOSSES et PUITS.

Les lots seront pourvus en eau potable au moyen soit d'un branchement sur la canalisation d'eau potable qui doit être réalisée par la commune de REZE,soit de puits à construire par les vendeurs.

Ces puits seront fermés à leur orifice et garantis par une ouverture surélevée,leurs parois de pierres ou briques seront hourdées de chaux hydraulique ou de ciment,ainsi que le prescrit le réglement sanitaire de la commune de REZE.

Ces puits seront placés à une distance convenable des mares pouvant exister dans les propriétés voisines.

L'eau sera retirée au moyen d'une pompe ou d'un seau qui restera constamment fixé à la chaine.

Les eaux pluviales suivront la pente naturelle du terrain.

Les acquéreurs ne pourront procéder à l'absorption et à l'épuisement des eaux ménagères ou de service au moyen de puisards.

En effet le conseil départemental d'hygiène interdit l'usage des puits perdus,les acquéreurs devront donc construire des fosses étanches.

Ces fosses seront rigoureusement étanches à parois lisses elles seront établies de telle sorte qu'aucun reflux de liquide de matière ou de gaz ne puisse se produire dans l'habitation.

Elles seront munies de tuyaux dits "évents".

Ces évents seront placés au dessus des parties les plus élevées de la construction;ils seront établis de manière à ne jamais déboucher,soit au dessus,soit à proximité des fenêtres ou réservoirs d'eau.Ils seront toujours établis en dehors des murs.

Les eaux usées seront évacuées conformément aux règles établies par l'autorité municipale

Le fossé en bordure de la route de la Morinière devra être recouvert de buses au fur et à mesure de la vente des lots à la condition qu'il n'y ait pas de lacunes entre chaque lot vendu,de façon à ce que la couverture du fossé soit complète entre les deux lots extrêmes.

ARTICLE DEUXIEME. VIABILITE.

Le projet prévoit la construction d'une avenue nouvelle.

Cette avenue aura une largeur de huit mètres elle comprendra une chaussée de cinq mètres de largeur et de chaque côté un caniveau bordure en ciment avec trottoir de un mètre cinquante centimètres.

Elle sera empierrée sur une largeur de quatre mètres avec une épaisseur de trente centimètres en deux couches superposées la première de quinze en moellons et la seconde de quinze également en pierres cassées à l'anneau de six centimètres,ce qui donnera une compression de vingt à vingt cinq.

ARTICLE TROISIEME.GAZ et ELECTRICITE.

Le lotisseur amènera les canalisations de gaz et électricité à l'extrémité de chaque lot vendu si au moment de la vente la commune de REZE A fait placer les canalisations principales à moins de cent mètres du lotissement,étant entendu que dans le cas contraire les dispositions ci-après seront rendues effectives.

Il est formellement stipulé que les acquéreurs ne pourront en aucun cas réclamer à la commune de REZE,l'installation du gaz et de l'électricité.Ces travaux sont à la charge des acquéreurs.

De plus,au cas ou la commune de REZE jugerait nécessaire l'installation du gaz et de l'électricité,les acquéreurs devront se constituer en syndicat.Lequel syndicat aura pour mission de récupérer les fonds nécessaires pour la construct ons des canalisations,sans que la commune de REZE,ait besoin de participer dans la dépense.

ARTICLE QUATRIEME. CLOTURES.

Les acquéreurs auront la faculté de se clôre au moyen d'une palissade en bois.

Ils ne pourront asseoir leurs constructions ou le mur de cloture sur sol mitoyen.

Mais lesdits acquéreurs ou leurs ayants-droit ne pourront réclamer le prix de la mitoyenneté aux vendeurs ni à leurs héritiers tant que ceux-ci resteront personnellement propriétaires des lots voisins.

ARTICLE CINQUIEME. ZONE DE NON EDIFICATION

Les vendeurs frappent toute la bordure de la route de la Morinière ainsi que celle de l'avenue projetée d'une zone de non-édification de deux mètres de largeur.En conséquence,les acquéreurs devront reculer d'autant leurs constructions.

ARTICLE SIXIEME.PROFESSION et INDUSTRIE.

Les acquéreurs ou leurs locataires ne pourront exercer dans la propriété lotie aucune des professions ou industrie rangées par la loi,les décrets ordonnances et réglements de police,dans la première classe des établissements insalubres,dangereux et incommodes.

ARTICLE SEPTIEME. EXPLOITATION DU SOL.

Il est expressément interdit aux acquéreurs d'ouvrir des carrières ou fouilles dans les lots par eux acquis,en vue d'extraction de pierres,sable ou cailloux,pour la vente de ces matériaux à particuliers.

ARTICLE HUITIEME. CONSTRUCTIONS.MODE DE LEUR ETABLISSEMENT.

Les acquéreurs ne seront pas soumis à aucun genre de construction particulière.Ils seront soumis aux conditions générales adoptées par le conseil départemental d'hygiène dans sa séance du six avril mil neuf cent vingt cinq.

APPROBATION ADMINISTRATIVE.

Les formalités voulues pour l'obtention de l'approbation administrative seront remplies par les vendeurs.

Les dispositions du présent cahier des charges en ce qui concerne les dispositions particulières portées au chapitre deuxième ne deviendront définitives qu'au moyen de cette approbation.

Et à moins d'une autorisation spéciale donnée par Monsieur le Président du Tribunal de la Loire-Inférieure),aucune vente ne pourra être faite,en conséquence du présent cahier des charges.

Le tout conformément aux articles onze,douze,treize,quatorze et seize de la loi du quatorze mars mil neuf cent dix neuf,modifiée par la loi du dix neuf juillet mil neuf cent vingt quatre.

vu D.R.

L. Poy

Vu pour être annexé à l'ampliation de l'arrêté Préfectoral du 16 AOUT 1939

Pour le Préfet

Le Conseiller de Préfecture délégué,

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFECTURE de la LOIRE-INFÉRIEURE