

CAHIER des CHARGES

établi en exécution de la loi du dix neuf Juillet mil neuf cent vingt quatre, en vue de la continuation du lotissement du terrain ci-après désigné

dressé par Monsieur LETANG François Jean Marie, Limonadier, époux de Madame RACHELLE Joséphine MAUDET, demeurant à St-MALO place Chateaubriand, soussigné

E X P O S E

Préalablement à ce cahier des charges, M. LETANG fait l'exposé suivant :

I - Acquisition par la Société BERNHEIM Frères et Fils -

La Société BERNHEIM Frères & Fils dont le siège est à Paris, rue de l'Arcade, N° 23, aux droits de qui se trouve aujourd'hui M. LETANG soussigné, a acquis de : 1°/ Mme René Henriette LOYAL, épouse de M. Henry Félicien Marie Félix MARTIN, demeurant à Paris, rue Jouffroy, N° 95; 2°/ et Mademoiselle Anne Marthe LOYAL, célibataire majeure, demeurant au même lieu, un terrain d'une contenance de quarante mille neuf cent soixante neuf mètres carrés soixante treize décimètres carrés, situé au lieu de Marville, en la commune de St-Malo, entre le champ de courses de St-Malo et les dépendances de la gare de St-Malo, dépendant autrefois de la ferme de Moka en St-Malo, cadastré sous les numéros ou partie des numéros 186, 187, 188, 190, 191, 196, 197 et 198 de la section B, suivant contrat reçu par Me Henri MOREL d'ARLEUX, notaire à Paris, suppléant Me Alphonse GODET, aussi notaire à Paris, le quinze Novembre mil neuf cent dix huit, transcrit au bureau des hypothèques de St-Malo le dix décembre mil neuf cent dix huit, volume 1592, N° 2.

II - Accès du dit terrain - Avenue

L'accès du terrain dont s'agit se faisait par un chemin aboutissant à l'avenue de Marville et situé entre les dépendances de la gare de St-Malo et les propriétés de Mme SAINT-MLEUX et de M. BUSNEL.

En vue du lotissement du dit terrain, la société BERNHEIM Frères et Fils avait prévu dans son plan d'aménagement une avenue de dix mètres de largeur, partant de l'extrémité est de ce chemin, traversant le terrain en question de terrains, en partie bâtis, appartenant à diverses personnes (lesdits terrains dits terrains Brunswick).

Mais par suite de l'emprise faite par l'administration des chemins de fer de l'Etat pour l'établissement d'un triangle de tournage à la gare de St-Malo, d'une portion du terrain de la société BERNHEIM frères & Fils, cette avenue se trouve coupée dans sa partie est, à quelques dizaines de mètres de l'endroit où elle aboutissait au chemin

d'après dont il vient d'être parlé.

D'un autre côté, les propriétaires des terrains Brunswick sis à l'est du terrain de la société Bernheim Frères & Fils, ont prétendu avoir, pour le desservice de leurs propriétés, un droit de passage par un chemin de service de quatre mètres de largeur, traversant, pour aboutir à la route de la montagne St-Joseph à la Chaussée, dite route du Pont de Planches, un terrain que la ville de St-Malo, en vue de l'agrandissement de son champ de courses, a acquis de M. Marcel Adolphe Marie BELLANGER, Industriel et Madame Félicité Héliène ZIEGLER, son épouse, demeurant à Paris, avenue Victor Hugo, N° 134, suivant contrat reçu par Me SAUVAGE, notaire à St-Malo, le vingt Novembre mil neuf cent vingt quatre.

En vue de rendre le terrain acquis par la ville de St-Malo libre de toute servitudes de ce chef, la société Bernheim Frères & Fils et aujourd'hui M. LETANG, soussigné, comme étant aux droits de cette société, se propose d'accorder aux divers propriétaires du terrain Brunswick un droit de passage à tous usages pour accéder à leurs propriétés respectives par l'avenue dont il a été question ci-dessus prévue par la dite société dans le plan d'aménagement du lotissement de son terrain.

En raison de l'emprise ci-dessus relatée faite par les chemins de fer de l'Etat, emprise qui rend à peu près inaccessible le chemin dont il a été question ci-dessus passant entre les dépendances de la gare de St-Malo et les propriétés de Mme SAINT-MLEUX et de M. BUSNEL, ladite avenue a été déviée dans sa partie ouest et dirigée vers le ruisseau le Routhouan pour rejoindre un pont établi sur ce ruisseau à la sortie de ce pont, l'avenue traverse un terrain appartenant à la ville de St-Malo, situé près l'usine d'eau de Marville et aboutit à l'avenue de Marville au lieu dit Tournebride.

Observation étant faite ici que le passage de l'avenue sur ce terrain communal a été autorisé par le Conseil Municipal de la ville de St-Malo aux termes d'une délibération en date du quatorze Avril mil neuf cent vingt quatre, laquelle délibération a été approuvée par M. le Préfet du département d'Ille-&-Vilaine, le vingt huit Août mil neuf cent vingt quatre.

III - Revente de parcelles de terrain -

La société Bernheim Frères & Fils a, depuis l'acquisition du dix huit Novembre mil neuf cent dix huit, sus-énoncée, vendu diverses portions du terrain par elle acquis, aux termes de contrats reçus par Me SAUVAGE, sus qualifié.

Dans ces contrats il a été compris la moitié du sol de l'avenue au devant de chaque terrain vendu et il a été stipulé notamment :

- 1°/ que les acquéreurs devront maintenir leur affectation de rues et chemins à l'usage des acquéreurs du terrain de la société vendeuse et du public en général, aux voies tracés par ladite société, conformément au plan général, comprenant notamment l'avenue dont il a été question ci-dessus;

- 2°/ que chaque acquéreur devra jusqu'à ce que la commune de St-Malo les ait prises en charge, entretenir et maintenir lesdites voies en bon état de viabilité et de propreté au devant de sa propriété,
- 3°/ qu'au moment de la prise en charge par la Ville desdites voies les acquéreurs devront céder gratuitement le terrain à usage de chemin par eux acquis,
- 4°/ que les acquéreurs ne pourront jamais, sous aucun prétexte, obliger la société vendeuse soit à la confection soit à l'entretien des mêmes voies,
- 5°/ et que ladite société aurait le droit de modifier à son gré le plan général du terrain dont il s'agit, notamment en ce qui concerne l'établissement des voies.

IV - Acquisition par M. LETANG -

Par suite de ces diverses aliénations et de l'emprise des chemins de fer de l'Etat, la contenance des terrains restant appartenir à la société Bernheim Frères & Fils et acquis par M. LETANG, soussigné, se trouve aujourd'hui réduite à seize mille cinq cents mètres carrés environ.

CAHIER des CHARGES

Ces faits exposés, le soussigné a établi ainsi qu'il suit les charges, clauses et conditions spéciales, hygiéniques et esthétiques sous lesquelles aura lieu la vente de la partie restant à aliéner dudit terrain.

Article premier - Lotissement - En raison des aliénations déjà faites dans les diverses parties du terrain sus-désigné et de la configuration générale de ce terrain, la contenance de chaque lot n'est pas indiquée d'avance, cette contenance pouvant varier au gré des amateurs.

Mais d'une façon générale, et autant que la situation de la parcelle de terrain à aliéner le permettra, les lots seront délimités par des lignes perpendiculaires à l'avenue dont il sera question ci-après.

Article deuxième - Avenue - Pour accéder tant au terrain appartenant à M. LETANG qu'aux diverses parcelles déjà aliénées, détachées de ce terrain et aux terrains dits terrains Brunswick l'avenue dont il a été question dans l'exposé qui précède sera maintenue.

Cette avenue qui part du mur séparant à l'est le terrain ayant appartenu à la société Bernheim Frères et Fils des terrains Brunswick d'un point situé à dix sept mètres soixante centimètres environ de la limite sud ouest jusqu'à la propriété de M. HARTMANN; en cet endroit, l'avenue qui passe entre cette propriété et celle de Mme veuve MASSON se dirige vers ouest jusqu'à l'endroit où elle a été coupée par l'emprise des chemins de fer de l'Etat, de ce point, elle prend la direction du sud pour rejoindre le pont établi sur le ruisseau le Routhouan, à la sortie de ce pont ladite avenue traverse le terrain communal dont

il a été question ci-dessus et aboutit de l'avenue de Marville, au lieu dit Tournebride.

Ladite avenue a une largeur de dix mètres entre alignement, sauf dans la traversée du ruisseau le Routhousn où sa largeur est moindre.

Elle aura une chaussée empierrée de cinq mètres de largeur entre les bordures des trottoirs en terre.

Chaque vente comprendra le sol de l'avenue jusqu'au milieu de la chaussée avec obligation de lui laisser sa destination de voie publique.

Le vendeur contribuera en collaboration avec le syndicat dont il sera question ci-après à la mise en état de viabilité de l'avenue, au moyen d'un empierrement de la chaussée sur toute la longueur de l'avenue.

Article troisième - Entretien de l'avenue -

L'entretien de l'avenue se fera entre tous les acquéreurs, antérieurs ou postérieurs au présent cahier des charges, qui y contribueront proportionnellement à la surface du terrain par eux acquis.

Toutefois, en ce qui concerne les acquéreurs dont les contrats sont antérieurs au présent cahier de charges, la part contributive de ceux-ci dans les frais d'entretien sera déterminée, s'ils le demandent, conformément aux clauses de leurs contrats.

Les contributions foncières et taxes relatives au sol de l'avenue seront supportées par les acquéreurs, tant que cette avenue ne sera pas reprise par la Ville.

La cotisation annuelle sera de cinq centimes par mètre carré de terrain acquis; le taux de cette cotisation pourra être modifié;

La circulation sur l'avenue devra toujours être libre; les ordures, débris de jardin et autres immondices devront être conservés sur les terrains dans les fosses à ce destinées.

Aucun dépôt de matériaux ni aucun chantier de construction ne pourront être établis sur l'avenue, sauf en ce qui concerne le déchargement des matériaux nécessaires à la construction des immeubles, et, dans ce cas, ils ne pourront être déposés, pendant l'exécution de ces travaux, que sur le trottoir au droit du lot intéressé.

Chaque acquéreur sera personnellement responsable des dégradations, ornières, défoncement, commis par lui ou les gens à son service et qu'il devra réparer sans délai.

Article quatrième - Droit de passage -

Les acquéreurs auront le droit de passage sur l'avenue sous la seule charge de contribuer à son entretien comme il vient d'être dit.

Après la vente de toutes les parcelles en bordure, l'avenue sera

affectées à la circulation libre et perpétuelle au profit de toutes personnes; toutefois, tant que son entretien sera à la charge du syndicat ci-après prévu, les voitures lourdes appartenant à des tiers n' pourront passer qu'avec l'autorisation du syndic.

Article cinquième - Syndicat - Si, au premier Janvier mil neuf cent vingt six et avant cette date si bon semble au vendeur, l'avenue n'a pas été prise en charge par la ville de St-Malo, il sera formé, soit sur l'initiative du vendeur, soit sur celle des acquéreurs ou même sur celle de l'autorité administrative, un syndicat dans les termes de la loi du vingt deux Juillet mil neuf cent douze, qui sera chargé de la collaboration à l'exécution de la voie et à son entretien et de améliorations qui pourraient être de nature à intéresser la collectivité.

Aucun acquéreur ne pourra en être exclu et ne pourra se soustraire à ses décisions conformément à la loi.

Article sixième - Alimentation en eau potable - Source - Douves - Eaux pluviales ou ménagères - Immondices -

I - Eau potable - Le service d'eau de la Ville n'existent pas dans l'avenue de Marville au point de jonction de cette avenue avec l'avenue dont il a été question ci-dessus servant d'accès au terrain dont s'agit et tant que ce service ne sera pas établi sur le dit terrain, chaque acquéreur devra assurer lui-même son alimentation en eau potable par le moyen d'un puits à creuser si bon lui semble dans son terrain et à ses frais.

Au surplus, le vendeur met à la disposition de la collectivité la source qui jaillit sur son terrain (lot n° 11 du lotissement primitif compris entre le terrain acquis par M. TILLY et celui acquis par M. et Mme GRANDJOUAN) et consent à contribuer avec le syndicat à l'aménagement de cette source de manière à amener les eaux à une pompe à établir en bordure de l'avenue.

II - Douves - Ceux des acquéreurs ayant sur leur terrain une partie de ruisseaux seront tenus de supporter l'écoulement des eaux supérieures; à cet effet, ceux qui voudraient combler ces douves ou ruisseaux, devront préalablement établir à leurs frais une canalisation souterraine d'un débit suffisant pour assurer l'écoulement des eaux; ces canalisations devront avoir partout le même diamètre qui sera indiqué par les autorités administratives compétentes.

III - Eaux pluviales ou ménagères - Les acquéreurs ne pourront déverser ni faire écouler sur l'avenue leurs eaux grasses et ménagères non plus qu'y jeter des débris ou immondices quelconques; ils devront s'assurer l'absorption de ces eaux usées par leurs propres moyens et sur leur propre terrain.

Quant aux eaux pluviales, elles s'écouleront suivant la pente naturelle du terrain pour rejoindre les deux bouches d'écoulement qui seront établies sur l'avenue et qui les conduiront au Routhouan

IV - Immondices - Les fosses d'aisances seront obligatoires;

elles doivent être cimentées complètement à l'intérieur d'étanches, ainsi que les fosses à fumier, lesquelles devront être recouvertes de portes en tôle ou en bois et tenues constamment fermées; toutes ces fosses devront être établies à des distances suffisantes des puits et des habitations afin d'éviter les infiltrations et les émanations.

D'une façon générale, les acquéreurs devront se conformer à tous règlements sanitaires et de police qui sont ou seront mis en vigueur sur la commune de St-Malo.

Article septième - Clôtures - mitoyennetés -

Les acquéreurs devront clore, à leurs frais, les terrains par eux acquis dans un délai de six mois à partir de la prise de possession.

Les clôtures en façade de l'avenue pourront consister soit en un mur d'appui d'une hauteur maxima de un mètre vingt centimètres, surmonté d'une grille en fer ou en bois, soit en une haie de fusains ou dépinés, soit en un treillage.

Les murs séparatifs seront établis à cheval sur la limite mitoyenne, mais chaque acquéreur ne pourra exiger la participation des voisins aux frais de construction de ces murs séparatifs, chacun étant libre de n'en pas construire.

Les prescriptions ci-dessus ne s'appliqueront bien entendu qu'aux clôtures des différentes par celles du lotissement en ce que elles, les acquéreurs rasant soumis au droit commun en ce qui concerne les clôtures de séparation d'avec les propriétaires riverains.

Articles supprimés

Article huitième - Constructions - Les acquéreurs pourront élever sur leur terrain telle construction qu'il leur plaira en se conformant toutefois à l'alignement et au nivellement qui leur seront donnés et sauf ce qui va être dit.

Ils ne pourront édifier sur le devant de leur lot que des constructions à usage d'habitation en matériaux durs et à l'exclusion de tous autres matériaux tels que briques, plâtre, bois, tôle etc. ne préstant pas à la construction, de par leur nature, un caractère définitif; étant bien entendu que les chalets en bois démontables d'un caractère esthétique ne sont pas interdits.

Ils ne pourront édifier ni baraque en planches, ni remise à outils de jardinage si ce n'est dans le fond de leur lot et encore ces remises devront elles être couvertes en dur.

Article neuvième - Interdiction de divers établissements -

Il est interdit à tous les acquéreurs de créer ou laisser créer sur les terrains vendus aucun établissement insalubre.

Article dixième - application - Conditions résolutoires -

Indépendamment des charges et conditions ci-dessus énumérées, il

pourra être stipulé dans les contrats de vente, telles charges et conditions particulières que les circonstances comporteront au gré de M. LETANG, vendeur.

Les acquéreurs auront, par le seul fait de leur acquisition, la charge et le profit des conditions imposées par le présent cahier des charges sous la réserve des dérogations que pourrait accorder le vendeur.

Ces conditions sont stipulées à peine pour ceux qui les enfreindraient et après mise en demeure non suivie d'effet dans le délai d'un mois, de payer tous dommages et intérêts au vendeur ou au syndicat qui lui sera substitué dans les délais prévus à l'article cinquième.

Toute infraction à ces clauses entraînera, si bon semble au vendeur, mais seulement après constat et sommation faite à l'acquéreur et restée sans effet pendant le délai de quinze jours de cette sommation, la résolution immédiate et de plein droit de la vente et ce, aux frais de l'acquéreur contrevenant qui aura un délai de deux mois pour enlever les constructions qu'il aurait pu élever sur son terrain, sans préjudice de tous dommages et intérêts envers le vendeur.

Tout propriétaire soit actuel, soit futur, étant par le fait de son contrat d'acquisition subrogé aux droits du vendeur, pourra, si ce dernier ne juge pas à propos de le faire lui-même et quinze jours après l'avoir mis en demeure d'agir, exiger directement de tous contrevenants, l'exécution des charges et conditions imposées ci-dessus; par suite, toutes contestations à ce sujet entre propriétaires devront se vider directement entre eux, sans que l'intervention, la garantie et la mise en cause du vendeur puisse être demandée et sans qu'aucun recours puisse être exercé contre lui, sauf évidemment pour des faits personnels.

Lorsque tous les terrains du lotissement fassent l'objet du présent cahier des charges aient été aliénés, la mise en demeure d'agir à faire au vendeur, en conformité du paragraphe précédent, devenant inutile, tout propriétaire agit directement contre les contrevenants.

Article onzième - Election de domicile - Pour l'exécution des présentes et des ventes qui y seront soumises, M. LETANG fait élection de domicile à St-Malo, en l'étude de Me SAUVAGE, notaire.

Les acquéreurs pourront faire une autre élection de domicile dans le ressort de la Justice de paix du canton de St-Malo, faute de quoi ce domicile sera élu de plein droit en l'étude du dit Me SAUVAGE, notaire.

Les domiciles élus seront attributifs de juridiction, même pour les préliminaires de conciliation.

Par suite, toutes difficultés relatives à l'exécution des actes à intervenir, seront soumises à la juridiction du Tribunal Civil de St-Malo, seul compétent.

Article douzième - Plan - Annexes

Aux présentes a été annexé après avoir été certifié véritable par le soussigné et après mention de cette annexe, un plan du terrain à lotir comprenant outre la délimitation de l'avenue projetée, le mode de raccordement de cette avenue avec la voie publique dite avenue de Marville.

Observation étant ici faite que les prescriptions de l'article 2.148 du code civil seront observées au moment de la vente de chaque parcelle, par l'annexe au contrat de vente d'un plan à l'échelle du cadastre indiquant la situation de la portion vendue par rapport à l'ensemble des numéros dont elle formera un démembrant.

Article treizième - Disposition transitoire

Conformément à la loi, les dispositions du présent cahier de charges ne deviendront définitives qu'après les formalités du dépôt et l'approbation administrative prescrites par l'article 11 de la loi du dix neuf Juillet mil neuf cent vingt quatre et à moins d'une autorisation spéciale de M. le Préfet du département d'Ille-&-Vilaine, la vente des terrains à lotir et l'édification de constructions dans lesdits terrains ne pourront s'effectuer qu'après la réalisation des travaux d'aménagement et de viabilité prévus au présent cahier des charges.

Fait à SAINT-MALO, le dix Mars mil neuf cent vingt cinq

Lu et approuvé,
signé : LETANG

Certifié sincère et véritable par
M. et Mme LETANG, soussignés et annexé
par Me SAUVAGE, notaire à St-Malo, aussi
soussigné, à la minute d'un acte de dépôt
reçu par lui le deux Avril mil neuf cent
vingt six

Enregistré à Saint-Malo, le onze Avril
1926, n° 29 Case 145
Reçu : sept francs vingt centimes
signé : illisiblement