

**SOCIETE D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT  
DE LA REGION DE STRASBOURG**

---

**VILLE DE STRASBOURG**

---

**GRAND ENSEMBLE DE L'ESPLANADE**

---

**CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN**

**TITRE I : PREAMBULE**

**Article 1<sup>er</sup>**

La SOCIETE D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT DE LA REGION DE STRASBOURG est propriétaire d'un terrain sis sur le territoire de la Commune de STRASBOURG d'une contenance d'environ 57 hectares dont le périmètre exact est défini au plan-masse général annexé au présent cahier des charges.

La Société, dans le cadre du décret n° 58 – 1466 du 31 décembre 1958, entend diviser et céder par lots le terrain dont il s'agit en vue de la création d'une zone d'habitation et de ses annexes.

## **Article 2**

Le terrain sus indiqué a fait l'objet d'une division préalable entre, d'une part les terrains destinés à être incorporés à la voie publique et à la construction des édifices publics – ( teintés en rouge sur le plan ) -, et d'autre part, les terrains destinés à être cédés aux constructeurs privés ( teintés en jaune sur le plan ).

Ces derniers terrains seront eux-mêmes divisés en lots distincts faisant l'objet de propriété divise et leur définition exacte sera établie en lots au moment de la passation des actes de vente. Cette division sera soumise à l'autorisation préfectorale, conformément à la législation sur les lotissements.

## **TITRE II : TERRAINS DESTNES A ETRE INCORPORES A LA VOIE PUBLIQUE OU A LA CONSTRUCTION D'EDIFICES PUBLICS**

### **Article 3 – PROPRIETE DU SOL**

Dans l'esprit commun des parties, les voies et espaces libres ouverts ou à ouvrir, sont destinés à être incorporés aussitôt que possible à la voirie communale.

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.

### **Article 4 – OBLIGATIONS DE LA SOCIETE**

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

La Société s'engage d'une part à assurer dans les trois mois de la cession de chaque parcelle l'accès aux chantiers de construction prévus sur cette parcelle, et d'autre part à exécuter dans le même délai les canalisations d'eau et d'électricité permettant une alimentation satisfaisante desdits chantiers.

Elle s'engage à exécuter tous les travaux de réseaux tant d'évacuation que d'approvisionnement, égouts, eaux, gaz, électricité, éclairage public, et, éventuellement chauffage collectif, distribution d'eau chaude sanitaire, téléphone, jusqu'à proximité immédiate de chaque bâtiment ou groupe de bâtiments, dans les délais nécessaires pour assurer la desserte de ces bâtiments au fur et à mesure de leur mise en service, sous réserve expresse que soient respectées les dispositions du plan masse général.

La voirie définitive et les aménagements des espaces libres, notamment les espaces verts prévus au plan masse, y compris plantations, espaces de jeux, chemin de desserte, allées, passages couverts ou non dans les jardins, les ouvrages nécessaires à l'éclairage, l'arrosage, l'évacuation des eaux, la protection des pelouses, seront exécutés dans un délai d'un an au plus tard après la date où tous les bâtiments prévus par le plan masse seront terminés et occupés. Toutefois, lorsque les constructions font l'objet d'un programme échelonné de réalisation par tranches, le délai d'un an s'appliquera aux bâtiments prévus par la tranche considérée.

### **Article 5 – DROITS ET OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR**

- 1) Le sol des voies et places sera affecté à la circulation publique. Jusqu'à leur classement l'acquéreur aura sur ces voies les droits de jour, vue et issue, comme 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. 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.
- 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 et véhicules de toute sorte selon les règles qui lui paraîtront les plus aptes à assurer un fonctionnement y satisfaisant de l'ensemble d'habitation prévu sur le terrain.

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

Ce règlement 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, des voitures de secours contre l'incendie, de police, d'enlèvement d'ordures ménagères et de déménagement.

L'usage de tout avertisseur sonore sera interdit à l'intérieur du terrain, pour tout véhicule à moteur, les conducteurs de ces véhicules devront régler leur vitesse en conséquence. Les véhicules devant stationner dans les emplacements de parking réservés à cet usage.

Après remise à la Ville des voies et place, la circulation sera réglée par arrêtés municipaux.

- 3) La Société aura droit de placer, en accord avec la Ville, les candélabres, bornes fontaines, postes de transformation et poteaux indicateurs, etc ..., en respectant les distances légales.

## **Article 6 – ENTRETIEN**

La Ville qui a eu connaissance du présent cahier des charges assurera l'entretien des voies et espaces libres publics dès leur mise en service et au plus tard dès la réception provisoire des travaux par la Société, sans que la présente clause puisse faire obstacle aux dispositions de l'article 15 ni à la responsabilité décennale des entrepreneurs ayant exécuté les ouvrages.

Jusqu'à la date de la réception provisoire, l'Association Syndicale prévue ci-après sera tenue de contribuer, dans les conditions fixées à l'article 30-2°, à l'entretien des voies et espaces libres et, éventuellement aux frais d'éclairage, d'arrosage, enlèvement des boues et neiges, ainsi qu'au paiement des taxes et impôts afférentes aux ouvrages suivant les décisions prises par la Société.

Les dépenses résultant de l'application du présent article seront comptabilisées par la Société sur un registre spécial et seront remboursées par l'Association à la Société. Les sommes dues à la Société à ce titre lui seront versées dans le mois suivant l'envoi par lettre recommandée du mémoire des travaux exécutés.

## **TITRE III : TERRAINS PRIVÉS**

## **CHAPITRE 1 : BORNAGE – CLOTURE**

### **Article 7 – BORNAGE**

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

### **Article 8 – CLOTURE SUR LA VOIE PUBLIQUE**

Dans le délai d'un an de la passation de l'acte de cession et si le plan de masse général comporte à cet endroit des clôtures, l'acquéreur devra se clore sur la voie publique au moyen de treillage doublé d'une haie. Un mur bahut dont la hauteur maximum ne devra pas dépasser 0,40 mètre, sera autorisé en soubassement. La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 1,20 mètre. Les projets de clôture seront présentés à la Société pour accord préalable et soumis aux formalités du permis de construire.

### **Article 9 – CLOTURE AVEC LES VOISINS**

Si le plan général comporte des clôtures avec les terrains voisins, l'acquéreur aura la faculté d'établir des treillages analogues à ceux prévus à l'article 8 ci-dessus, dans les conditions prévues à l'article 663 du Code Civil.

Il pourra également se clore par des murs élevés à cheval sur les lignes de division des lots voisins, c'est-à-dire moitié de l'épaisseur sur chaque terrain de manière à ce que les acquéreurs ultérieurs des lots contigus n'aient plus à rembourser, s'ils jugent à propos de se servir de ces murs, que la moitié de la construction de ceux-ci, pour devenir mitoyens, sol et construction.

La largeur de ces murs au dessus du sol ne devra pas dépasser cinquante centimètres. Le type de clôture aura dû recevoir, préalablement, à toute exécution, l'accord de la Société.

## **CHAPITRE 2 – DROITS ET OBLIGATIONS D'USAGE ET DE PASSAGE**

### **Article 10 – DROITS ET OBLIGATIONS D'USAGE ET DE PASSAGE RECIPROQUES**

Les parties non construites des terrains qui font l'objet du présent titre sont affectées à usage de par cet 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 par cet 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 décorations d'agrément qui seront réalisés seront à la disposition des propriétaires, co-propriétaires ou occupants de tous les immeubles construits sur les dits 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 droits et obligations réciproques, pour la durée de l'Association Syndicale.

En conséquence, chacun des acquéreurs des lots ci-dessus créés sera réputé par le seul fait de son acquisition, consentir et accepter la constitution de tous droits et obligations actifs et passifs aux effets ci-dessus, sans que toutefois il y ait lieu à inscription sur le livre foncier.

## **CHAPITRE 3 – AMENAGEMENT DE L'INFRASTRUCTURE**

### **Article 11 – ESPACES NON CLOS**

Si le plan masse général ne prévoit pas de clôture du terrain cédé, ni sur la voie publique, ni sur les terrains voisins, la Société procèdera à l'aménagement complet dudit terrain : espaces verts, plantations, espaces de jeux, chemin de desserte, allée, passages couverts, y compris les ouvrages nécessaires à l'éclairage général, l'arrosage, l'évacuation des eaux et la protection des pelouses.

Tous ces ouvrages seront remis à l'acquéreur en bon état d'exécution et d'entretien; cette remise se fera lors de la réception provisoire des travaux.

L'acquéreur devra alors, dans les conditions fixées au paragraphe suivant, les entretenir, de façon permanente, en bon état et à ses frais, de façon à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins. L'acquéreur aura la charge de les entretenir et de faire remplacer les arbres morts ou détruits par cas fortuit.

L'Association Syndicale assurera cet entretien pour le compte de l'ensemble des acquéreurs et dans les conditions fixées par les statuts de ladite association. Toutefois, dès la vente du premier lot et jusqu'à l'expiration d'un délai de 5 années à compter de la date de vente du dernier lot intéressé par le présent cahier des charges, la Société sera chargée de l'entretien au terme d'une convention qui sera passée avec l'Association dès sa constitution et à laquelle l'acquéreur s'engage expressément à adhérer. La Société se réserve toutefois le droit de résilier ladite convention à l'expiration de chaque période annuelle moyennant un préavis de six mois.

Cette convention indiquera notamment que la Société bénéficiera en ce qui concerne l'entretien des mêmes attributions et pouvoirs que ceux qui seront conférés au Président par les statuts de l'Association Syndicale.

### **Article 12 – BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS**

La Société exécutera pour son compte, ou pour celui de la Ville, des sociétés concessionnaires 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 la Ville. Jusqu'à la mise en service des ouvrages et au plus tard jusqu'à la réception provisoire par la Société, l'Association Syndicale sera tenue de participer aux frais de leur entretien courant, ainsi qu'au paiement des taxes et impôts afférents à ces ouvrages dans les conditions fixées à l'article 30-2°, sans que la présente clause puisse faire obstacle aux dispositions de l'article 15, ni à la responsabilité décennale des entrepreneurs ayant exécuté les ouvrages. Les dépenses résultant de l'application de cette clause seront recouvrées par la Société dans les mêmes conditions que celles prévues à l'article 6 du présent cahier des charges. Dès leur réception définitive par la Société, les ouvrages deviendront la propriété de la Commune, ou selon le cas desdites sociétés ou services auxquels la Société fera remise gratuitement de tous ses droits sans que l'acquéreur ait le droit de s'y opposer.

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,

PTT, éclairage public, chauffage urbain, égouts, telles qu'elles seront réalisées par la Société ou la Ville ou pour leur compte.

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'eau, gaz, électricité, égouts etc ...établis 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 ses 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 au règlements applicables à chacun des réseaux.

A partir du moment où les canalisations seront installées, à proximité des immeubles, 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.

Il fera son affaire de la remise en état des sols à l'identique immédiatement après l'exécution des travaux, ainsi que, éventuellement, du versement des taxes et indemnités de branchement à l'égout susceptibles de lui être réclamées par la Ville.

Si la Société fait installer un chauffage collectif et un système de distribution d'eau chaude sanitaire pour l'alimentation des immeubles à édifier et prévus au plan masse général elle en avisera l'acquéreur au moment de la passation de l'acte de vente. L'acquéreur sera tenu d'acquitter une participation aux dépenses d'installation dont le montant sera proportionnel à la puissance de chauffe installée, et dans des conditions qui lui seront indiquées par une lettre de la Société annexée à l'acte de cession. Il sera obligatoirement tenu de se brancher au réseau pour le chauffage et l'alimentation en eau chaude de tous ses bâtiments. Les travaux de branchement correspondants seront à sa charge entière. L'acquéreur sera tenu de souscrire à la police d'abonnement prévue par le contrat d'exploitation passé entre la Société et l'exploitant.

Les installations et réseaux du chauffage collectif et de l'alimentation en eau chaude sanitaire pourront soit être remis à la Ville dans les mêmes conditions que celles prévues au premier alinéa du présent article, soit être remis à l'Association Syndicale des propriétaires qui dans ce cas deviendra propriétaire des installations de chauffage et d'alimentation en eau chaude à la réception définitive des travaux, et sera chargée de la répartition des dépenses de chauffage proportionnellement au nombre de calories fournies.

## **CHAPITRE 4 – CONSTRUCTIONS**

### **Article 13 – CONSTRUCTIONS AUTORISEES ET IMPLANTATIONS**

Les constructions seront obligatoirement édifiées suivant les dispositions prévues au plan-masse général établi par la Société conformément à l'article 37- II de la loi du 7 août 1957 et après obtention du permis de construire visé à l'article 16 et prévu par le Code de l'Urbanisme et de l'Habitation. Des dérogations ne pourront être données à cette obligation qu'après approbation par l'Administration d'un plan-masse', et éventuellement d'un cahier des charges qui seraient soumis à la Société.

### **Article 14 – 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 l'aspect extérieur des bâtiments qu'il se propose de construire, afin qu'elle s'assure que cet aspect ne peut nuire à l'utilisation des terrains voisins, vendus ou non encore vendus.

A cet effet, l'acquéreur devra, avant tout établissement des projets d'exécution, soumettre ses esquisses et études à l'accord de la Société ainsi que toutes études ultérieures qu'il serait amené à entreprendre. Il 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.

De même la Société s'efforcera de promouvoir une coordination étroite entre ses propres études et travaux d'infrastructure et ceux des différents maîtres d'ouvrage et d'obtenir ainsi un abaissement du coût des travaux. L'acquéreur et la Société s'engagent à apporter leur entière collaboration à cette œuvre et à y intégrer leurs chantiers dans la mesure où la réalisation de leurs projets ne subira pas de retard sensible de ce fait.

Pour cette mission, la Société confiera ses intérêts à un architecte dont la rémunération sera fixée forfaitairement à 5 % des honoraires réglementaires prévus pour chaque bâtiment construit sur le terrain cédé, quel que soit le degré de coordination auquel il donnera individuellement lieu.

Cette rémunération sera reversée à la Société par l'acquéreur du terrain d'assise des bâtiments en question à raison de 75 % au moment du dépôt du permis de construire et de 25 % à la réception provisoire des travaux de bâtiments. En conséquence, il appartiendra à l'acquéreur de se faire consentir par ses propres architectes une réduction des honoraires réglementaires correspondante.

## **Article 15 – EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DE L'ACQUEREUR**

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 de l'article 19 du présent cahier des charges.

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 11 ci-dessus. 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 4 et pourra demander à l'acquéreur les dommages et intérêts prévus à l'article 19.

## **Article 16 – DELAI D'EXECUTION**

L'acquéreur s'engage à :

- 1) commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments prévus par le plan-masse général sur le terrain qui lui est cédé, et présenter ses premières esquisses à la Société dans le délai d'un mois à dater de la signature de l'acte de cession;
- 2) 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. La demande de permis de construire devra obligatoirement être conforme à ce projet;

- 3) présenter éventuellement à l'approbation de la Société un programme échelonné de réalisation par tranches annuelles;
- 4) avoir terminé les travaux de chaque tranche et présenter l'attestation d'achèvement des 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 modifications, rectificatifs, additifs, compléments au projet de construction visé ci-dessus seront remis à la Société pour l'accord dans des conditions analogues.

#### **Article 17 – 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, prolongée d'une durée égale à celle durant l'acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de l'acquéreur.

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 HLM ou par celle relative aux primes et prêts spéciaux à la construction. Mais dans ce cas, l'acquéreur ne sera pas dispensé du paiement des intérêts de retard sur le prix de cession payable à terme et qu'il n'aura pas réglée aux échéances fixées dans l'acte.

### **CHAPITRE V – SANCTIONS**

#### **Article 18 – SANCTIONS A L'EGARD DE LA SOCIETE**

En cas d'inobservation des prescriptions ci-dessus, 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 19 – SANCTIONS A L'EGARD DE L'ACQUEREUR**

I - En cas d'inobservation par l'acquéreur de l'un des délais fixés à l'article 16 ci-dessus ou de manquement grave à l'une des obligations prévues au présent cahier des charges, 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.

#### **II – Dommages et intérêts**

- a) si l'acquéreur ne respecte pas les délais prévus à l'article 16 paragraphe 1 et 2, la Société pourra réclamer une indemnité pouvant atteindre 20 % du prix de cession de 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 16 paragraphe 4, la Société le mettra en demeure soit de lui présenter dans un délai de 3 mois, soit de céder son terrain dans ce même délai à un autre acquéreur agréé par la Société et prenant vis-à-vis d'elle les engagements prévus au présent cahier des charges.

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 10 % du prix de vente de cession du terrain..

- c) Lorsque l'acquéreur ne se conformera pas à l'une des dispositions du présent cahier des charges, à l'exception toutefois de celles contenues dans les articles 20, 21 et 22, dont les sanctions sont prévues au paragraphe d) ci-dessous du présent article, et notamment à celles relatives au respect du plan-masse général, ou à la coordination des études et des chantiers à l'obligation d'utiliser le chauffage collectif, etc ... la Société le mettra en demeure d'y satisfaire dans un délai de 10 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 pour préjudice causé dont le montant est fixé à 10 % du prix de cession du terrain.

- d) Enfin lorsque l'acquéreur ne se conformera pas aux dispositions des articles 20, 21 et 22 du présent cahier des charges, la Société le mettra en demeure d'y satisfaire dans un délai de 10 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 prendra aux frais, risques et périls de l'acquéreur défaillant toutes mesures pouvant concourir à rétablir l'état antérieur des choses, ou pouvant faire cesser le trouble causé par le fait de l'acquéreur.

Les indemnités ou remboursement prévu au paragraphe a) b) c) et d) ci-dessus seront versés à première réquisition de la Société sans préjudice des poursuites judiciaires que la Société pourra tenter à l'acquéreur.

### III Résolution de la vente

L'indemnité de résolution sera égale au prix de cession du terrain auquel s'ajoutera la plus value apportée par les travaux régulièrement réalisés par l'acquéreur.

Cette plus value sera fixée par voie d'expertise contradictoire sans pouvoir dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisée aux dites constructions.

En cas de défaillance de l'une des parties pour choisir un expert l'autre partie aura la faculté de le faire désigner par le Tribunal de Grande Instance.

En cas de désaccord entre les experts ainsi nommés, ceux-ci auront la faculté de s'adjoindre un tiers expert pour les départager.

Tous les frais seront à la charge de l'acquéreur défaillant.

Toutefois, pour l'application du présent paragraphe, 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 consentie par ces établissements ou d'une avance sur prêt à titre de démarrage ou de préfinancement.

## **Article 20 – 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, à la sécurité des habitants. Il ne pourra notamment, être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifieraient l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été autorisés sur le permis de construire. Dans chaque immeuble le règlement d'occupation devra prévoir, en particulier, l'interdiction de séchage du linge aux fenêtres.

## **Article 21 – COMMERCES**

Les installations commerciales ne pourront être réalisées que conformément aux dispositions du plan-masse général approuvé. Pour toutes modifications à ces dispositions, les propriétaires, concessionnaires ou locataires devront obtenir, en plus des autorisations réglementaires, l'autorisation de la Société ou celle de l'Association Syndicale qu'elle se substitue.

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 22 – OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTION PREVUE APRES LA REALISATION DES TRAVAUX**

Après l'achèvement de ses 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 16 – paragraphe 2.

Dans les immeubles à usage d'habitation tout changement d'affectation d'une partie quelconque des locaux ne pourra intervenir que dans le cadre des dispositions légales et réglementaires en vigueur et avec l'accord de la Société.

## **CHAPITRE VI : CONDITIONS DE VENTE**

### **Article 23 – ALIENATION PAR L'ACQUEREUR DE SES DROITS SUR SON TERRAIN**

Tant qu'il n'aura pas réalisé pour chaque tranche le programme de travaux prévu, l'acquéreur s'engage à ne consentir à qui que ce soit un droit, même précaire, sur le terrain considéré sans avoir au préalable obtenu l'agrément de la Société.

### **Article 24 – 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.

Les dérogations éventuelles à ces dispositions seront subordonnées à l'accord de l'Association Syndicale et de l'Administration compétente.

#### **Article 25 – 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 de Strasbourg
- 2) au règlement sanitaire départemental.

#### **Article 26 – ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE**

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

Tant que le prix d'acquisition ne sera pas entièrement payé, la Société aura le privilège sur l'indemnité due en cas d'incendie

#### **Article 27 – LITIGES ENTRE ACQUEREURS**

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 dans les actes de vente. Elle subroge l'acquéreur, dans tous ses droits et actions, de façon que tout propriétaire puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges et auxquelles ils auraient contrevenu. Sans que, dans aucun cas, ni aucun prétexte, l'intervention de la Société puisse être exigée.

#### **Article 28 – VENTE – LOCATION – MORCELLEMENT**

L'acquéreur ne pourra mettre en vente le terrain qui lui est cédé avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus au plan d'aménagement 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 19 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 l'offre qui lui sera faite pour elle-même ou toute autre 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'offres 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 co-propriété des locaux dans les termes de la loi du 28 juin 1938.

## **CHAPITRE VII : ASSOCIATION SYNDICALE**

### **Article 29 – CONSTITUTION**

Il est créé entre tous les propriétaires présents et à venir des terrains cédés, une Association Syndicale libre dont chaque acquéreur fera partie de droit par le fait même de son acquisition.

Cette Association sera constituée et gérée, conformément aux dispositions de la loi du 21 juin 1865 et des lois qui l'ont modifiée.

### **Article 30 – FONCTIONNEMENT**

L'Association Syndicale sera constituée dès la vente du ou des premiers lots entre la Société et le ou les acquéreurs. Les statuts de cette Association sont annexés au présent cahier des charges et seront insérés aux actes de vente comme il est dit à l'article 34 ci-après.

Chaque propriétaire devra, en cas d'aliénation, imposer à ses acquéreurs l'obligation de prendre ses lieux et place dans l'Association.

Les statuts préciseront notamment :

- 1) que dans le cas de co-propriété dans les termes de la loi du 28 juin 1938, chaque immeuble est représenté de droit par son syndic,
- 2) que les propriétaires seront tenus de contribuer aux dépenses proportionnellement au nombre de mètres carrés de surface de plancher des édifices construits ou prévus au plan-masse ( les caves, resserres étant comptées avec un coefficient d'équivalence égal à 1 ). Toutefois pour les dépenses de chauffage, la répartition se fera comme il est dit à l'article 12 dernier paragraphe

### **Article 31 – RAPPORTS AVEC LA SOCIETE**

La Société quittera l'Association à la date de la vente du dernier lot. Toutefois, elle continuera à assurer l'entretien des espaces libres dans les conditions fixés à l'article 11, paragraphe 4.

### **Article 32 – CARENCE DE L'ASSOCIATION**

En cas de carence de l'Association Syndicale pour l'un quelconque de ses objets, un syndic peut être désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance à la requête d'un syndicaire ou de plusieurs d'entre eux.

## **CHAPITRE VIII : DISPOSITIONS DIVERSES**

### **Article 33 – MODIFICATION**

Les dispositions contenues au présent cahier des charges feront la loi tant entre la Société et l'acquéreur qu'entre les différents autres acquéreurs.

Celles de ces dispositions qui ont un caractère général ou de police pourront, dans les rapports entre acquéreurs, être modifiées par délibération de l'Association Syndicale prise à la majorité des 2 / 3 et, le cas échéant, après approbation de l'Administration.

Les autres dispositions pourront être modifiées avec l'accord des propriétaires de chacun des lots intéressés.

Tous les frais supplémentaires résultant de désirs de modifications exprimés par l'acquéreur ou l'Administration, seront intégralement à la charge de l'acquéreur : honoraires d'architecte, modification du plan-masse ou cahier des charges, levés de plan, frais d'études divers, modification des travaux déjà effectués, expertises, etc ...

#### **Article 34 – 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 soit par production du texte complet, soit par voie de référence précise.

#### **Article 35 – PLANS**

La désignation du terrain, la configuration des bâtiments, le tracé des voies et des allées de desserte, des espaces verts font l'objet de divers plans annexés au présent cahier des charges.

Acte reçu par Maître Henri HAUMESSER,  
Notaire à Strasbourg, le 2 juillet 1962

