Plan Local d'Urbanisme de MASSY

Pièce 7.1.2 : Liste des lotissements en vigueur

PLU approuvé le 15 septembre 2016	
Dernière procédure approuvée	
Modification simplifiée n°4	Modification simplifiée n°4 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 19 mai 2022

LOTISSEMENT DES CHAMPARTS

situé à MASSY et à CHILLY-MAZARIN

MAIRIE de MASSY (Essonne)
- 7 AVR. 1961

EXTRAIT DU CAHIER DES CHARGES

déposé à Me CLET, Notaire à Longjumeau.

CHAPITRE 1er

INTERDICTION DE DIVERSES PROFESSIONS ET INDUSTRIES

ART. 1er.— Sont prohibés sur tous les terrains du présent lotissement, toutes fabriques, usines, manufactures, ateliers, dépôts de tous genres, entrepôts, vacheries, abattoirs ou tueries, carrières, fours à chaux ou à plâtres, blanchisseries ou lavoirs, aucun commerce de peaux, chiffons, ferrailles, compris ou non parmi les établissements, insalubres ou incommodes; il en serait de même de toutes professions, métiers, industries ou commerces qui par leurs bruits, leurs odeurs, leurs emanations ou toutes autres causes, seraient de nature à nuire aux voisins.

Aucun hôpital ou hospice, maison d'aliénés, maison de tolérance, ne pourront être établis par les acquéreurs sur les terrains dépendant de la dite propriété.

CHAPITRE 2

VOIES ET ESPACES LIBRES

ART. 2.— Etablissement de rue. Il a été aménagé pour la division du terrain à vendre une rue suivant les indications contenues au plan ci-annexé.

La viabilité comprendra une chaussée empierrée de 25 centimètres d'épaisseur avant cylindrage; cette viabilité sera établie par la partie venderesse et à ses frais.

Des bordures ou caniveaux pourront être établis dans la dite rue, mais aux frais des acquéreurs qui devront en assurer le remboursement proportionnellement à la surface des lots ayant façade sur les rues ainsi construites, à l'exception des lots placés à l'angle de deux voies, lesquels ne seront imposés, sur chacune de ces voies, que pour la moitié de blanchir leur surface.

ART. 3.— Propriété du sol. La voie à ouvrir sera incorporée aussitôt qu'il se pourra à la voirie communale ou éventuellement vicinale, sans toutefois que la partie venderesse puisse prendre aucun engagement à cet égard.

Jusqu'à cette incorporation le sol de la voie créée restera la propriété des acquéreurs au regard de la façade de chacun des lots avec destination à perpétuité de voie publique.

Les plans annexés à chaque contrat de vente fixeront la portion de voie appartenant à chaque acquéreur.

Lorsque la commune ou le département intéressé auront décidé de recevoir la voie créée, dans la propriété à vendre comme voie publique, les propriétaires riverains (ou le syndicat de propriétaires qui pourra lui être substitué) seront tenus de livrer gratuitement le sol de la voie à la commune sans aucune indemnité sous la seule condition pour elle de prendre à sa charge pour l'avenir les dépenses de l'entretien de la dite voie.

L'abandon ainsi fait, même par un seul propriétaire, sera valable pour toute la rue du lotissement et opposable à tous les autres propriétaires riverains.

ART 4.— **Droit des acquéreurs.** Tous les acquéreurs ou leurs représentant auront sur la rue créée tous droits de jour, vue et issue, comme sur une voie publique régulièrement classée. Ils auront les mêmes droits de circulation sans distinction, que leurs lots aient ou non accès sur la dite voie. Il est interdit aux acquereurs d'ouvrir sur leurs terrains d'autres voies que celles prévues au lotissement sans l'autorisation expresse et spéciale de la partie venderesse.

ART. 5.— **Entretien des voies — éclairage — arrosage —** Jusqu'au jour où le classement de la rue sera obtenu, les acquéreurs ou le syndicat dont il va être ci-après parlé seront tenus de contribuer au prorata de la surface de leur terrain, aux frais d'éclairage arrosage, enlèvement des boues et neiges et aux frais d'entretien de la dite voie, suivant les decisions prises à cet effet par le syndicat des propriétaires.

Les acquéreurs tiendront en bon état de propreté, le trottoir et le caniveau au droit de leur façade. Ils auront le droit de sabler, bitumer, cimenter, daller ou paver des trottoirs le tout à leurs frais. En cas de neige, ils devront faire le nécessaire pour assurer sur le trottoir, au droit de leur propriété un passage facile pour les piétons

Chaque acquereur sera personnellement responsable des dégradations commises à la viabilité ou à ses accessoires par ses entrepreneurs, domestiques ou ouvriers. Il devra faire remettre en bon état les parties détériorées immédiatement et à ses frais.

ART. 6.— **Décharges et dépôts —** Les acquéreurs ne devront faire sur la voie publique aucun dépôt de matériaux, décharges, ordures menagères ou autres.

Toutefois, pendant la durée de la construction, les matériaux pourront en cas de nécessité absolue et dûment constatée, être déposés sur l'emplacement des trottoirs au droit du dit terrain; dans ce cas l'entrepreneur dépositaire des materiaux devra verser dans la caisse du syndicat, une somme egale a la taxe communale qu'il aurait à payer si le dépôt avait été fait sur une voie publique regulièrement classée.

CHAPITRE 3

CLOTURES - JARDINS - PLANTATIONS - CANALISATIONS

ART. 7.— **Clôtures — mitoyennetés —** Les aquéreurs devront clore le terrain par eux acquis dans un délai de deux mois à partir du jour de la vente qui aura été consentie à leur profit.

Cette clôture ne pourra être qu'un simple treillage ou grillage de 1m50 au minimum de hauteur, tendu de façon parfaite et toujours maintenu en bon état d'entretien.

Si les acquéreurs veulent se clore par des murs, ils le feront suivant les reglements concernant les murs de clôture, mais ils devront se clore, savoir :

1° — sur la façade, par un mur bahut de un mètre réduit de hauteur surmonté d'une grille en fer ou en bois de charpente ouvragé.

2° — entre les lots voisins sur sol mitoyen et à leurs frais, sans pouvoir réclamer la mitoyenneté des dits murs à la partie venderesse ou à ses représentants, à moins qu'ils ne s'en servent.

En ce qui concerne les clôtures des terrains appartenant à d'autres propriétaires que ceux sus indiqués, les acquéreurs resteront dans le droit commun.

Les acquéreurs devront souffrir, sans indemnité sur leur mur de clôture, l'apposition par la partie venderesse, ou ses ayants droit, de tous poteaux, plaques ou signes indicateurs des noms des voies et du numérotage.

La partie venderesse se réserve le droit d'installer sur la voie projetée du lotissement, tous panneaux réclame relatifs au dit lotissement, et ce, tant qu'elle sera propriétaire de lots à vendre dans le présent lotissement ou de tous autres lotissements.

ART. 8.— **Jardins, bonne tenue générale.** Tous les lots devront être tenus en bon état de propreté et les jardins convenablement entretenus.

En particulier, le terrain séparant les constructions de la voie publique devra être planté en jardin d'agrément.

Il est interdit d'étendre du linge dans cette partie de propriété.

Aucun dépôt de boues, immondices ou ordures ne sera toléré.

Chacun sera tenu d'assurer la destruction ou l'enlèvement de ses propres déchets par incinération ou autrement.

Les dépôts de fumier et waters-closets devront être séparés des maisons voisines par une distance au moins égale à 2 mètres.

ART.9. — **Alimentation en eau potable, gaz, électricité.** En ce qui concerne l'eau, le gaz et l'électricité, réserve expresse est faite pour la partie venderesse de faire établir ces diverses canalisations mais aux frais des acquéreurs sans qu'aucun d'eux puisse s'y opposer.

Momentanément et en attendant que ces canalisations soient établies les acquéreurs s'alimenteront en eau potable par des puits particuliers ou communs.

Les acquéreurs seront tenus, lorsque ces diverses canalisations seront établies, de se brancher sur ces canalisations pour l'alimentation de leur habitation.

Chacun des acquéreurs participera aux frais de première installation et d'entretien des dites canalisations proportionnellement à la contenance de son lot ayant façade sur les rues canalisées, à l'exception des lots placés à l'angle de deux voies, lesquels ne seront imposés pour chacune de ces rues que pour la moitié de leur surface.

ART. 10 — **Eaux pluviales et ménagères.** Chaque acquéreur devra réunir sur son lot, les eaux pluviales et ménagères pour les conserver sur son propre fonds sans pouvoir en aucun cas, les déverser sur les lots voisins.

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

ART. 11— **Egouts.** Eventuellement pour recueillir, collecter et évacuer les eaux pluviales et ménagères, réserve expresse est faite au profit de la partie venderesse, du droit de faire établir sur la voie créée, d'accord avec la commune, mais aux frais des acquéreurs un système d'evacuation des eaux usées et de ruissellement.

Chacun des acquereurs participera aux frais de première installation et d'entretien des égouts proportionnellement à la contenance du sol, lot ayant façade sur les rues canalisées, à l'exception des lots placés à l'angle de deux voies lesquels ne seront imposés sur chacune de ces rues que pour la moitié de leur surface. Les acquéreurs devront en outre à leurs frais amener leurs eaux dans les canalisations au moyen de branchements souterrains et étanches.

ART. 12.— **Canalisations diverses.** Au cas où des canalisations d'utilité publique (eau, gaz, égouts, fils electriques aériens ou souterrains, etc.) destinés par exemple à desservir d'autres propriétés, devraient emprunter la voie du présent lotissement, la partie venderesse (ou le syndicat de propriétaires) s'engage à donner toutes les autorisations nécessaires et les acquéreurs ne pourront s'opposer au passage des dites canalisations.

ART 13.— **Plantations.** La partie venderesse se réserve de faire sur les trottoirs de la voie créée toutes plantations qu'elle jugerait à propos.

CHAPITRE 4

CONSTRUCTIONS

ART. 14.— **Aspect général, alignement.** Sous la réserve des restrictions ci-dessus les acquereurs seront libres de choisir le type et le mode de construction qui leur conviendra le mieux, pourvu que les bâtiments de toute nature présentent un aspect propre et agréable et soient conformes aux règlements sanitaires en vigueur.

Aucune construction ne pourra être élevée à moins de 5 m. en retrait de l'alignement de la voie.

Toutes habitations constituées par wagons, caisses de voitures, véhicules déclassés, etc. sont formellement prohibées dans le présent lotissement.

Les couvertures en planches, carton bitumé ou similaires sont interdites.

ART. 15.— **Appentis, fosses d'aisance.** Les hangars, remises, pied à terre, loges à outils, poulaillers, clapiers, le tout en matériaux neufs (recouverts de peinture s'il sont en bois et faits selon les règles de l'art, seront permis dans le dernier tiers du terrain à partir de la voie publique.

Les fosses d'aisance seront établies conformément aux règlements d'hygiène; (elles ne pourront être établies à moins de 20 m. d'un puits déjà existant).

ART. 16.— **Matériaux autorisés.** Les substructions des constructions devront être particulièrement soignées et construites avec des matériaux susceptibles de garantir l'habitation contre toute humidité venant du sol.

ART. 17.— **Coefficient de construction.** La surface totale occupée tant par la construction principale que par les constructions annexes ne pourra en aucun cas excéder le 1/3 de la surface du lot.

CHAPITRE 3

CONDITIONS GENERALES

ART. 18.— **Règlement sanitaire** — Le lotissement constituant essentiellement une agglomération au sens de la loi du 15 février 1902, il est expressément stipulé qu'il sera soumis dans toutes ses parties aux prescriptions du règlement sanitaire modèle A quel que soit par ailleurs le règlement applicable au reste de la commune.

ART. 19.— **Assurance contre l'incendie** — Tout acquereur devra faire assurer contre l'incendie et le recours des voisins les constructions élevées sur son terrain à une compagnie solvable et pour leur valeur réelle.

Tant que le prix d'acquisition ne sera pas entièrement payé par les acquereurs, la partie venderesse aura privilege sur l'indemnité due en cas d'incendie.

ART. 20.— **Mesurage et bornage** — La partie venderesse fera proceder, aux frais des acquéreurs et par un géomètre patenté, au mesurage et bornage des lots vendus; il sera dresse contradictoirement avec l'acquéreur acte de ces operations.

ART. 21 — **Garantie** — Les lots seront vendus avec la garantie de droit de la part de la partie venderesse, et encore avec garantie de mesure, mais faute par les acquéreurs en cas d'insuffisance de contenance de faire leur réclamation dans le mois qui suivra le jour de leur acquisition, la contenance annoncée par la partie venderesse sera considerée comme exacte et definitive et les acquéreurs ne pourront plus prétendre à aucun droit de garantie qui demeurera forclos à l'expiration du dit mois, ni à aucune indemnité ni diminution de prix quelle que soit la difference de contenance.

ART. 22.— **Servitudes**— En dehors des conditions ci-dessus énoncées et des servitudes qui peuvent en resulter, et sans y préjudicier, il demeure stipulé d'une manière générale que les acquéreurs jouiront des servitudes actives, apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à leurs risques et perils sans recours contre la partie venderesse, et sans que la presente clause puisse nuire aux droits résultant en faveur des acquereurs de la loi du 23 Mars 1855.

A cet egard, la partie venderesse declare qu'il n'existe à sa connaissance aucune servitude grevant les immeubles ci-dessus désignés autres que celles résultant de la situation naturelle des lieux, et que personnellement elle n'en a crée ni confere aucune autre que celles résultant du présent cahier des charges.

ART. 23. — Jouissance — Les acquéreurs seront propriétaires des lots de terrain par le seul fait de la vente qui leur sera consentie et ils en prendront la jouissance par la prise de possession réelle à l'époque qui sera indiquée au contrat de vente.

ART. 24. — Frais de vente — Les acquéreurs paieront en sus de leur prix entre les mains du notaire rédacteur des actes de vente tous les frais occasionnés par les dites ventes.

En outre, chaque acquéreur paiera en sus et sans diminution de son prix principal, à l'instant même de la vente, les frais de mesurage, bornage et plans prévus à l'article 20.

ART. 25 — Condition résolutoire à défaut de paiement. A défaut de paiement de tout ou partie du prix dans les termes ci-après stipulés les ventes seront résolues de plein droit conformément à l'art. 1656 du code civil; dès que les acquéreurs auront été mis en en demeure de payer par une sommation contenant déclaration formelle par la partie venderesse de profiter de la présente clause, sans préjudice pour ceux-ci de tous dommages intérêts.

ART. 26. — Paiement des prix. Les acquéreurs seront tenus de payer leur prix d'acquisition dans les termes qui seront stipulés dans chaque contrat de vente.

Les paiements en principal et en intérêts seront effectués de convention expresse en l'étude de Me Clet et Musnier, notaires de la partie venderesse, et ils ne pourront avoir lieu valablement qu'en espèces ayant cours légal en France.

ART. 27. — Réserve de privilège. A la sûreté et garantie du paiement des prix de vente ou de ce qui en restera dû en principal, intérêts et accessoires, les terrains vendus demeureront expressément affectés par privilège et action résolutoire à défaut de paiement.

ART. 28. — Déclaration de command. Il est réservé aux acquéreurs la faculté de déclarer command, jusqu'au lendemain avant midi de leur acquisition, ils seront solidairement obligés dans le cas où ils useraient de cette faculté, avec le command qu'ils se seront substitués au paiement du prix et à l'exécution des conditions de leur acquisition.

CHAPITRE 6

SYNDICAT

ART. 29. — Constitution d'un syndicat. Il sera créé entre tous les propriétaires présents et à venir des terrains objet des présentes une association syndicale 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 31 juin 1865, modifiée par la loi du 22 décembre 1883, de la loi du 22 juillet 1912 et du règlement d'administration publique du 10 mars 1924.

ART. 30 — Objet du syndicat. Le syndicat aura la charge de toutes les dépenses relatives aux travaux de premier établissement qui seront reconnus nécessaires après l'achèvement de ceux inscrits au programme de la partie venderesse approuvé par arrêté préfectoral conformément à l'art. II de la loi du 19 juillet 1924.

Il aura également la charge des travaux d'entretien, de réfection et de réparation de la rue, canalisations et égouts, plantations et, généralement, de tous les frais quelconques relatifs aux voies.

CHAPITRE 7

DISPOSITIONS TRANSITOIRES & FINALES

ART. 31. — Litiges entre acquéreurs ou syndicataires. Dans le cas où plusieurs des acquéreurs ou syndicataires n'exécuteraient pas les conditions à eux imposées par le présent cahier des charges, les acquéreurs seront subrogés, dans tous les droits de la partie venderesse à l'effet d'exiger directement l'exécution des dites conditions

Par suite toute discussion à ce sujet devra se vider directement entre eux, sans que, dans aucun cas et sous aucun prétexte, l'intervention de la partie venderesse puisse être exigée, les droits de la dite partie étant dans tous les cas réservés.

ART. 32.— **Insertion au contrat de vente.**— Le présent cahier des charges sera i
séré dans tout acte de vente, tant par les soins de la partie venderesse que par ceux des acqu
reurs, lors des aliénations successives, soit par reproduction du texte complet, soit tout
moins par voie de référence précise.

ART. 33.— **Transcription et purge des hypothèques.**— Une expédition du prese
cahier des charges sera transcrite au bureau des hypothèques de Corbeil (S-&-O.)

Les acquéreurs devront en outre faire transcrire une expédition des contrats de vente
leur profit, au même bureau d'hypotheques dans le délai de la loi et à leurs frais.

Ceux d'entre eux qui le jugeront convenable pourront, en outre, mais en payant égal
lement les frais, faire remplir les formalités prescrites pour la purge des hypothèques légale

Si par suite de ces formalités il y a ou survient des inscriptions grevant les dits terrain
la partie venderesse sera tenue d'en rapporter mainlevées et certificats de radiation dans
mois de la denonciation amiable et sans frais qui lui sera faite de l'etat contenant les dites in
criptions.

ART. 34.— **Modifications au présent cahier des charges.** Les dispositions con
tenues au présent cahier des charges feront loi entre la partie venderesse et les acquereurs, e
entre les différents acquéreurs.

Toutefois, celles de ces dispositions qui n'ont pas un caractère d'intérêt general ou de
police pourront être modifiées par rectification ou addition par la partie venderesse si elle l
jugeà propos ; elle pourra notamment apporter des modifications à la disposition des lots.

ART. 35.— **Remises de titres.** La partie venderesse ne remettra aux acquéreurs au
cun ancien titre de propriété, mais par le seul fait des ventes qui leur seront consenties, les
acquéreurs seront subrogés dans leurs droits pour se faire délivrer personnellement et à leurs
frais, tous extraits et expéditions d'acte concernant les lots par eux acquis.

ART. 36.— **Attribution de juridiction-élection de domicile.** La partie venderesse
et les acquéreurs demeureront de convention expresse soumis pour tous les effets de vente
et pour toutes contestations y relatives à la juridiction du tribunal civil de premiere instance
de Corbeil et les acquereurs devront par l'acte de vente ou par la declaration de command,
faire election dans le ressort de ce tribunal, d'un domicile special où tous actes et exploits leur
seront valablement signifies sans observation des délais de distance

A défaut par les acquéreurs d'avoir fait connaitre ou declarer ce domicile, au moment
de la vente ou de la declaration de command, il sera par ce seul fait élu de plein droit au par
quet du Procureur de la République près le tribunal civil de Corbeil où tous actes et exploits
mêmes offres reelles seront faits, toujours sans observation des délais de distance

Imp. BOUTHIER - Longjumeau