

CHARGES ET CONDITIONS DU LOTISSEMENT DE LA PLAGE DE SABLES D'OR LES PINS

La présente vente est faite sous les charges et conditions suivantes établies dans un cahier des charges dressé par Messieurs BROUARD ET LAUNAY, précédents propriétaires du terrain dépendant du lotissement de la Plage de Sables d'Or les Pins, déposé notamment en l'Etude de Maître EVEILLARD, Notaire à PLEHEREL, le 18 Juillet 1924, dont une expédition a été transcrite au bureau des hypothèques de DINAN le 30 Août 1924, volume 102, n°44, dont les acquéreurs ont pris connaissance et qu'ils devront exécuter sans réserve.

Lesquelles conditions sont ici littéralement transcrites :

ARTICLE PREMIER - Les acquéreurs prendront le ou les lots de terrains à eux vendus dans l'état où ils se trouveront au moment de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution du prix, pour raison dudit état, quel qu'il soit, ni pour aucun autre motif.

Quant à la contenance et aux mesures qui pourront être énoncées sur les plans de lotissement, ou dans l'acte de vente, l'acquéreur et le vendeur, ou tous deux contradictoirement auront le droit de les faire vérifier dans le mois de la vente pour tout délai. En cas d'excédent ou de déficit constaté, l'acquéreur et le vendeur s'en feront respectivement compte par une augmentation ou une diminution proportionnelle du prix principal.

Passé le délai d'un mois, il ne pourra plus être élevé de réclamation de part ni d'autre et la différence de mesure ou de contenance, qui pourra exister, alors même qu'elle excéderait un/vingtième fera le profit ou la perte de l'acquéreur.

CLOTURES - TROTTOIRS - MITOYENNETES

ARTICLE DEUX - Tout acquéreur devra, dans le mois de son acquisition, clôturer le lot par lui acquis.

Les clôtures définitives seront faites par des haies ou par une grille en fer ou en bois, posées sur mur d'appui; les murs d'appui ne pourront avoir en façade, sur les voies et sur tous les côtés, plus d'un mètre dix centimètres d'élévation; au-dessus dudit mur d'appui, il ne sera toléré aucune clôture pleine en pierres, bois ou métal; dans ce genre de clôtures, les vides devront être au moins égaux aux pleins.

Aussitôt la construction terminée, l'acquéreur sera tenu de faire le trottoir destiné à la circulation publique sur toute la façade de son terrain; ce trottoir sera exécuté avec des bordures taillées de quinze centimètres en grès ou en granit, sur plans fournis par le Syndicat de la Plage ou les vendeurs.

Dans les avenues et rues, où les trottoirs construits atteindront les deux tiers de la façade totale de ces avenues et rues, les vendeurs ou le syndicat auront le droit de faire exécuter par les propriétaires, et à leurs frais, les trottoirs manquants en façade des terrains non construits, afin d'améliorer la circulation des piétons et d'assurer le bon écoulement des eaux de la chaussée.

ARTICLE TROIS - Les clôtures séparatives des lots entre eux pourront être établies simplement en treillages, grillages ou haies vives, comme bon semblera aux

acquéreurs, mais toujours à frais communs entre deux voisins, dès qu'il s'agira de treillages, grillages ou haies vives.

Mais si l'un ou l'autre des propriétaires voulait les établir par un mur, il ne pourrait exiger la participation des voisins aux frais de construction de ce mur, qui devra règlementairement avoir trente-quatre centimètres d'épaisseur s'il s'agit de construction en briques ou quarante centimètres s'il est construit en pierres. Il devra établir son mur de façon que l'axe dudit mur soit posé sur la ligne séparative des deux lots, sans payer pour cela aucune indemnité aux voisins, en raison du terrain employé et ces voisins ne pourront d'ailleurs prétendre à l'usage de ce mur qu'en acquérant la mitoyenneté de la construction.

En outre, il ne pourra être créé de tour d'échelle.

ARTICLE QUATRE - Les vendeurs sont dispensés de toute clôture pour les lots leur appartenant, et l'acquéreur voisin de ces lots qui voudra établir cette clôture devra seul en supporter les frais, sans pouvoir y faire contribuer les vendeurs, tant que ces derniers resteront propriétaires.

Mais en cas de vente des lots dont il s'agit, l'acquéreur devra rembourser à celui qui l'a fait établir, ou à son ayant droit, la moitié de la dépense occasionnée par cette clôture.

CONSTRUCTIONS - ALIGNEMENTS - SAILLIES

ARTICLE CINQ - Chaque acquéreur sera tenu de faire construire sur le terrain à lui vendu et dans le délai de deux ans du jour de son acquisition, une maison d'habitation dans les conditions prévues à l'article six ci-après.

Dans le cas de non-exécution de ces constructions dans le délai de deux ans les vendeurs se réservent expressément le droit de réméré dans le cas où ils jugeraient insuffisants le nombre de constructions élevées sur les terrains vendus et de reprendre, au prix primitif, sans tenir compte des intérêts, les terrains par eux vendus, et ce, pendant la période de trois ans qui suivra les deux années imposées comme délai de construction, et après simple préavis de un mois par lettre recommandée, ou exploit d'huissier, remis à l'acquéreur défaillant pour la construction.

ARTICLE SIX - Chaque acquéreur sera tenu de se conformer pour l'installation de clôture ou construction bordant les voies aux alignements et aux cotes d'altitude qui lui seront indiquées, sur sa demande, par les représentants des vendeurs au moment de la vente, pour les parties de terrains le concernant.

ARTICLE SEPT - Sur les voies mesurant vingt mètres de largeur au moins, aucune construction de quelque nature que ce soit ne pourra s'élever à moins de cinq mètres de l'alignement de ces voies, le recul sera de dix mètres sur le Boulevard de la Mer.

Ce recul sera réduit à quatre mètres sur les voies larges de moins de vingt mètres. Des tolérances de dépassement d'un mètre à deux mètres pourront être accordées pour les balcons et les windows.

Dans toutes les parties boisées, le recul sera toujours d'au moins cinq mètres. Aucune construction ne pourra s'élever à moins de deux mètres de la ligne mitoyenne. Cependant, une tolérance pourra être accordée pour la construction derrière la villa, par rapport à la rue principale, de petits édifices, tels que garages, serres, etc ... qui ne pourront être érigés en façade des rues ou avenues.

Tous les acquéreurs s'engagent à ne construire qu'une seule villa par lot.

Cette villa aura quatre façades décoratives et la façade principale tournée vers la rue. Des dérogations à ces obligations pourront être apportées par les vendeurs, sur présentation de plans de constructions jumelées, de belle apparence.

ARTICLE HUIT - Sur les terrains destinés à des usages commerciaux et qui seront désignés ultérieurement par les vendeurs, l'acquéreur pourra construire en bordure des voies, soit des cottages, villas jointives ou magasins dans les alignements qui lui seront indiqués par les vendeurs ou le syndicat.

ARTICLE NEUF - Toutes les constructions ou leurs dépendances devront être érigées en maçonnerie et couverte en tuiles ou ardoises à moins qu'il ne soit présenté d'autres matériaux, agréables à l'oeil et qui pourront être acceptés par les vendeurs.

Aucune construction nuisant à l'esthétique de la rue ne pourra être érigée en façade.

ARTICLE DIX - Tous les plans, avant d'être exécutés devront être soumis à l'approbation des vendeurs, et il devra être laissée une expédition certifiée conforme dans les mains de ces derniers ou du syndicat.

Aucune construction ne pourra être commencée, avant que l'architecte n'ait reçu des vendeurs ou du Syndicat de la Plage, l'autorisation écrite de bâtir, mais cette autorisation devra être délivrée ou refusée dans un délai de huit jours.

Pendant la saison balnéaire, du premier juillet au premier octobre, l'apport et le dépôt des matériaux, ainsi que les travaux extérieurs sont formellement interdits sauf dérogation pouvant être sollicitée ou obtenue des vendeurs ou le Syndicat de la Plage.

ARTICLE ONZE - Pour les saillies, tous les acquéreurs devront se conformer au décret portant règlement d'administration publique du 22 juillet 1882 relatif aux saillies sur la voie publique de la ville de Paris et aux tableaux y annexés.

EAUX MENAGERES ET PLUVIALES - FOSSES D'AISANCES

ARTICLE DOUZE - Chaque acquéreur pourvoiera à ses frais à l'épuisement sur son propre fonds, dans les limites de sa clôture, des eaux ménagères, industrielles ou de service, sans aucun dommage ni aucune incommodité pour les lots voisins.

Seules les eaux pluviales recueillies par les toits ou terrasses pourront être conduites dans le caniveau de la rue contigüe.

ARTICLE TREIZE - Les fosses d'aisances, ainsi que les trous à fumiers, etc ... devront être couverts, parfaitement étanches, ou dits d'épuration microbienne,

et construits de façon ne pouvoir blesser la vue ni l'odorat des habitants, ni contaminer les puits voisins.

ARTICLE QUATORZE - Un système de vidange générale est à l'étude; dès qu'il sera définitivement adopté, il deviendra obligatoire pour tous, et chaque propriétaire sera tenu de faire, à ses frais, les transformations nécessaires pour relier ses fosses, puisards, etc ... aux canalisations qui seront établies.

ARTICLE QUINZE - Lors de chaque construction nouvelle, le propriétaire sera tenu de faire installer, par son entrepreneur, un water-closet provisoire à l'usage des ouvriers employés sur ce chantier.

Ce water-closet sera muni de tinettes ou autres récipients étanches, destinés à assurer la vidange complète des matières et du liquide.

ARTICLE SEIZE - Les prescriptions des article douze, treize, quatorze et quinze présentant un intérêt capital au point de vue de l'hygiène et de la salubrité publique, il est formellement stipulé que nul acquéreur de terrain ne pourra faire obstacle au contrôle permanent qui sera effectué, soit par un mandataire spécial des vendeurs, ou du Syndicat de la Plage, soit par une commission nommée à cet effet, et que chaque propriétaire sera tenu de remédier, sans retard aux fuites et infiltrations qui auraient pu se produire. Faute par les propriétaires de s'être conformés aux prescriptions des articles douze, treize, quatorze et quinze, les vendeurs pourront, soit sur la demande des voisins, soit sur leur propre initiative, faire exécuter d'office, aux frais des délinquants, les travaux reconnus nécessaires.

SERVICE D'EAU et d'ECLAIRAGE

ARTICLE DIX-SEPT - Les vendeurs se réservent le droit d'exécuter, de concéder et de surveiller tous travaux d'intérêt général auxquels ils pourront obliger les acquéreurs à se raccorder, en ce qui concerne l'eau et l'éclairage.

Les drainages et captations d'eau sont interdits aux acquéreurs.

PROFESSION ET INDUSTRIES

ARTICLE DIX-HUIT - Tous commerces, professions et industries, autres que ceux incommodes ou insalubres, pourront s'exercer en se conformant aux lois, ordonnances et règlements en vigueur sur les lots désignés pour usage commercial par les vendeurs; sur les autres parties du lotissement, il est interdit de construire à usage de commerce, industrie, atelier ou chantier; les vendeurs se réservent le droit d'autoriser certains commerces.

Tous établissements d'hôpital, hospice, sanatoria, mauvaise vie et mœurs, ou autres analogues, ne sont pas autorisés dans toute l'étendue de la zone.

De même, à moins d'une permission spéciale de la part des vendeurs, ne pourront être édifiées les constructions suivantes : hôtels, casinos, clubs, restaurants, cafés, bars, bals et autres établissements similaires; en outre, il sera interdit d'exploiter dans des locaux quelconques, des jeux de petits chevaux, baccarat ou autres, à moins d'autorisation spéciale des vendeurs.

VOIES DE COMMUNICATION - PREMIER ETABLISSEMENT ENTRETIEN - PROPRIETE

ARTICLE DIX-NEUF - Pour desservir les lots de terrains mis en vente, il a été et pourra être créé, par les vendeurs, sans qu'ils contractent aucune obligation de ce chef, un certain nombre de voies comprenant des avenues, boulevards, ronds-points ou rues figurées ou dénommées sur les plans du lotissement; il est formellement convenu que tout acquéreur sera tenu de les accepter dans l'état où elles se trouveront sans pouvoir exiger aucun changement ni quant à cet état, ni quant à leur dénomination.

ARTICLE VINGT - Les voies sont affectées à la circulation publique comme l'est la voie communale; toutefois, les vendeurs auront le droit de supprimer momentanément la circulation des voitures sur les voies en état de réparation ou dans lesquelles les canalisations, égouts, etc ... seront à établir ou à réparer.

Les acquéreurs ne pourront, en aucun cas, intercepter ou gêner la libre circulation par des dépôts d'objets ou de matériaux quelconques, ou en y laissant séjourner les véhicules, attelés ou non, ni faire aucun dépôt d'immondices.

ARTICLE VINGT-ET-UN - Les acquéreurs de terrain en bordure des voies dont l'entretien reste provisoirement à la charge des vendeurs paieront à ceux-ci ou au syndicat par eux créé, pour l'aménagement et l'entretien des routes et autres objets, ainsi qu'il sera expliqué ci-après, une redevance annuelle de un franc par mètre de façade qui viendra s'ajouter à celle unique perçue au moment de l'achat, de cinq francs par mètre carré vendu, afin de renforcer le fonds de caisse du Syndicat des Propriétaires, dont la formation sera décidée par les vendeurs.

Les vendeurs demeureront seuls juges de l'opportunité du classement des voies de communication dans le réseau communal ou syndical.

En conséquence, les acquéreurs ne pourront s'opposer à tout classement de cette nature, auquel les vendeurs auraient consenti; ils ne pourront, de même, le provoquer ni l'accepter sans l'adhésion de ces derniers.

A mesure que les voies de communication seront classées ou abandonnées, à la Commune ou au Syndicat, elles seront soumises au régime des autres chemins communaux, et les acquéreurs seront tenus de se soumettre à ce régime, sans qu'ils puissent, en aucun cas, exercer une réclamation ni aucun recours quelconque contre les vendeurs.

ARTICLE VINGT-DEUX - Jusqu'à la constitution du Syndicat des propriétaires dont il va être question plus loin, ou jusqu'au jour où elles seront classées comme voies communales ou syndicales, dans l'intérêt commun, les vendeurs auront la direction et la régie de l'entretien des voies de communication.

Ils feront donc tous les règlements pour l'usage desdites voies.

Ne seront pas considérées comme voies publiques, et sont expressément réservées par les vendeurs, les parties non loties que ces derniers voudront bien aménager ou concéder pour aménagement de jardins, en attente du développement de la Station. Ces jardins pourront être repris à tous moments par les vendeurs pour

lotissement, à moins d'entente d'acquisition amiable entre les vendeurs et l'Association des propriétaires.

ARTICLE VINGT-TROIS - En dehors des conditions qui précèdent et, sans y préjudicier, les acquéreurs souffriront toutes les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, qui peuvent ou pourront grever les lots par eux acquis, et celles qui peuvent résulter de leur situation naturelle, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, mais le tout à leurs risques et périls, sans aucun recours contre les vendeurs, et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit, d'autres et plus amples droits que ceux résultant des titres réguliers non prescrits ou des lois en vigueur.

ARTICLE VINGT-QUATRE - Ils supporteront, chacun en ce qui le concerne, la création, l'existence, le maintien et le passage des drains, caniveaux, égoûts, fossés, rigoles nécessaires à la captation et à l'écoulement des eaux qui pourront se trouver près des lots ou sur quelques uns d'entre eux.

ARTICLE VINGT-CINQ - Il est en outre convenu :

1)- que les lots situés dans les bois ne pourront jamais être morcelés en fractions inférieures à huit ares, ni être déboisés sur plus d'un/tiers de leur surface;

2)- que l'acquéreur sera tenu d'entretenir et de renouveler les plantations sur les deux autres tiers.

3)- que l'acquéreur peut maintenir, dans leur état actuel, les plantations que renferment son lot sur la rive des lots voisins, et sans que quiconque puisse se prévaloir, pour les faire abattre, de ce qu'elles ne seraient pas à la distance exigée par la loi, mais que cette stipulation ne déroge en rien aux droits d'élague prévus par la loi.

4)- que tout acquéreur devra supporter l'établissement, soit sur la chaussée, soit sur le trottoir, de tous regards et bouches dégouts se trouvant au devant de sa propriété.

5)- et que dans le cas où des services d'eau, de gaz, d'électricité ou d'égoût viendraient à être établis, par quelques initiatives que ce soit, les acquéreurs devront supporter l'établissement et l'entretien, sur les chaussées et trottoirs, de tous appareils et de toutes canalisations nécessaires à ces services, sauf à eux à profiter de leur établissement en payant, soit leur part de frais de première installation, soit les abonnements et redevances nécessaires.

SYNDICAT DES PROPRIETAIRES

ARTICLE VINGT-SIX - Aucune cabine de bains ne pourra être placée sur la Plage ou sur les Boulevards, à moins d'une autorisation spéciale accordée par les vendeurs moyennant une redevance à déterminer par ces derniers et qui leur sera payée chaque année, au domicile élu sur la plage.

Les cabines privées qui seront tolérées sur la Plage, par les vendeurs, devront être soumises à un modèle de forme et de peinture agréés des vendeurs ou de l'Association des Propriétaires et devront toujours être entretenues en bon état de construction et de peintures.

ARTICLE VINGT-SEPT - Les grandes pancartes-réclames susceptibles d'altérer la beauté des sites et des paysages, sont interdites sur le territoire de Sables-d'Or. Les vendeurs seuls, ou le Syndicat créé par eux, auront, dans leurs attributions, de déterminer et de faire supprimer les pancartes de nature à nuire à l'esthétique et à la beauté du Pays.

ARTICLE VINGT-HUIT - A toute époque, au gré des vendeurs, même avant la vente totale des lots composant une section, les vendeurs pourront faire abandon à la masse des acquéreurs, de leurs droits de gestion, d'administration et de police.

Cette décision sera portée à la connaissance des propriétaires intéressés, par une lettre circulaire les invitant à participer à une association syndicale, en conformité des lois des 21 juin 1865 et 22 décembre 1888.

Dans cette Association, il sera créé autant de voix qu'il existe de fois cinq cents mètres carrés, c'est à dire deux mille quatre cents voix réparties entre les vendeurs et acquéreurs. Chaque acquéreur disposera d'autant de voix qu'il possèdera de fois cinq cents mètres carrés, les fractions inférieures ne comptant pas, de sorte que, pour avoir par exemple deux voix, il faudra au moins mille mètres carrés, trois voix, quinze cents mètres carrés, et ainsi de suite.

A partir de la constitution de cette association de propriétaires, les cinq francs du mètre carré, versés aux vendeurs au moment de l'achat sur tous les lots vendus, seront remis à l'association pour former la caisse nécessaire à l'entretien des routes, acquisition et entretien des ronds-points, jardins publics, publicité, fêtes, etc

Une fraction d'au moins vingt-cinq pour cent du produit de ces cinq francs par mètre vendu ne pourra être aliéné, et devra constituer la réserve qui formera un capital permettant de ménager l'avenir de la Plage, quand la totalité des terrains sera vendu.

Les vendeurs se réservent le droit d'apporter au présent règlement tels changements qui leur paraîtront utiles, à la seule condition de respecter les droits acquis, et de ne causer aucun préjudice aux lots vendus antérieurement.

L'acquéreur reconnaît, enfin, que les vendeurs ont seuls qualité pour exiger l'application du présent règlement ; Il s'engage donc, en cas de contestation, à subir toute contrainte exercée par ceux-ci.

Les mêmes droits pourront être conférés par les vendeurs au Syndicat ou Association des Propriétaires.

ARTICLE VINGT-NEUF - Toutes les autorisations et approbations dont il est question aux présentes, ne seront valables que signées par les vendeurs.

RECOURS DES ACQUEREURS VIS A VIS L'UN DE L'AUTRE

ARTICLE TRENTE - Dans le cas où un ou plusieurs acquéreurs n'exécuterait pas les conditions à eux imposées par le présent cahier des charges, les autres acquéreurs seront subrogés dans tous les droits des vendeurs.

Par suite, toute discussion à ce sujet entre propriétaires devra se vider directement entre eux sans que, dans aucun cas, et sous aucun prétexte, l'intervention des vendeurs puisse être exigée.

ELECTION DE DOMICILE

ARTICLE TRENTE ET UN - Pour l'exécution des présentes, domicile attributif de juridiction devra être élu dans le ressort du Tribunal Civil de Dinan, et à défaut, ce domicile sera élu de plein droit en l'Etude de Me EON, Avoué à Dinan.

ADDITIF AU CAHIER DES CHARGES

Le cahier des charges ci-dessus a été complété par un additif stipulant une redevance de deux centimes par mètre carré au profit de la Caisse du Syndicat des Propriétaires lors de la revente successive de terrain construit ou non, exception faite des mutations par suite de succession, donations ou legs.

Il est ici fait observer :

* que le lotissement dont s'agit a été approuvé par Arrêté Préfectoral en date du vingt-trois mars mil neuf cent vingt-cinq.

* Et que la redevance précitée a été portée depuis à la somme de trois francs vingt-cinq centimes le mètre carré.