

**N° 490 de publication**

125,00 EUR

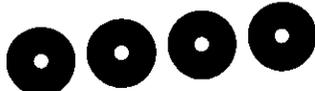
(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

<p>BUREAU DES HYPOTHEQUES</p>	<p>DEPOT CSI : 60,00 EUR</p>	<p>DATE VOL Droits : 125,00 EUR N°</p>
<p><i>seul de</i></p>	<p>TAXES :  SALAIRES :  TOTAL</p>	

**PARTIE NORMALISEE**

**L'AN DEUX MILLE QUINZE**

**Le vingt-sept janvier**



En l'Office Notarial ci-après indiqué,  
Maître **Isabelle DUMAS**, Notaire au sein de la Société Civile Professionnelle  
dénommée SCP ALCAIX & ASSOCIES NOTAIRES, titulaire d'un Office Notarial à  
LYON (6ème), 91 cours Lafayette, soussignée,

**A RECU** le présent acte authentique à la requête de la personne ci-après identifiée.

**IDENTIFICATION DU REQUERANT**

La Société dénommée "**SCI NOAHO RESIDENCES**", Société Civile  
immobilière au capital de 1600 Euros, ayant son siège social à PUTEAUX (92800) 3-4  
place de la Pyramide, Immeuble Ile de France,  
Identifiée sous le numéro SIREN 520.238.601 - RCS NANTERRE.

**PRESENCE - REPRESENTATION**

La SCI NOAHO RESIDENCES est représentée par :  
**Monsieur Jordan DOUTTE**, Directeur de programme, professionnellement  
domicilié au siège de ladite société,

Agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une assemblée  
générale des associés de ladite Société en date du 16 janvier 2015 dont une copie certifiée  
conforme à l'original du procès-verbal est déposée à l'appui du présent acte.

**LEQUEL**, ès qualités, préalablement à l'établissement du CAHIER DES  
CHARGES ET DES SERVITUDES objet des présentes, a exposé ce qui suit.

**EXPOSE**

**I - OBJET DU PRESENT CAHIER DES CHARGES**

Le présent acte s'applique à un ensemble immobilier résidentiel dénommé « THE CUBES », devant comprendre :

- trois GROUPES DE MAISON D'HABITATION EN BANDE dénommés "THE CUBES A", "THE CUBES B" et "THE CUBES C" et un IMMEUBLE COLLECTIF,

Sur un terrain situé à VAULX EN VELIN (69120) rue du 8 mai 1945, à l'intérieur des ILOTS 4A, 4B et 4C issus de la subdivision de l'ILOT 4 de la ZAC DE LA GRAPPINIÈRE ci-après visée, et cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AV	436	1 rue de la Barre	00 ha 09 a98 ca
AV	437	1 rue de la Barre	00 ha 02 a77 ca
AV	438	1 rue de la Barre	00 ha 03 a56 ca
AV	439	1 rue de la Barre	00 ha 03 a17 ca
AV	440	1 rue de la Barre	00 ha 03 a37 ca
AV	441	1 rue de la Barre	00 ha 03 a 60 ca
AV	442	1 rue de la Barre	00 ha 02 a 66 ca
AV	443	1 rue de la Barre	00 ha 02 a 61 ca
AV	444	1 rue de la Barre	00 ha 03 a 27 ca
AV	445	1 rue de la Barre	00 ha 03 a 38 ca
AV	446	1 rue de la Barre	00 ha 03 a 20 ca
AV	447	1 rue de la Barre	00 ha 03 a 30 ca
AV	448	1 rue de la Barre	00 ha 03 a 55 ca
AV	449	1 rue de la Barre	00 ha 03 a 48 ca
AV	450	1 rue de la Barre	00 ha 02 a 47 ca
AV	451	1 rue de la Barre	00 ha 02 a 95 ca
AV	452	1 rue de la Barre	00 ha 02 a 98 ca
AV	453	1 rue de la Barre	00 ha 02 a 83 ca
AV	454	1 rue de la Barre	00 ha 02 a 89 ca
AV	455	1 rue de la Barre	00 ha 03 a 08 ca

Total surface : 00 ha 69 a 10 ca

Les plans cadastraux joints aux documents d'arpentage ci-après visés demeureront **ci-annexés après mention.**

## II - ACQUISITION DES TERRAINS - ORIGINE DE PROPRIETE et HISTORIQUE CADASTRAL

### 1° Origine de propriété 2015P990

#### *Origine de propriété immédiate*

Aux termes d'un acte reçu par Me Marion PIERSON, notaire à VILLEURBANNE (69100) avec la participation de Me Alexandre FAURE, notaire à LYON (69006), le **15 décembre 2014**, le REQUERANT a acquis les parcelles constituant le LOT 4 de la ZAC DE LA GRAPPINIÈRE susvisé de :

L'établissement public dénommé **COMMUNAUTE URBAINE DE LYON** ayant son siège à LYON (69003) 20 rue du Lac, identifié sous le n°SIREN 246.900.245 – RCS LYON,

Moyennant un prix TTC payé comptant et quittancé à l'acte, les dispositions particulières relatives au prix étant ci-dessous littéralement rapportées :

« Dans l'hypothèse où, pendant les deux années à compter des présentes, le <sup>3</sup> propriétaire, ou ses ayants-droits obtenait un nouveau permis de construire ou un permis de construire modificatif en vue de réaliser des mètres carrés de surface de plancher supplémentaires par rapport à la surface de plancher visée à l'attestation d'architecte ci-après visée et annexée, le propriétaire ou ses ayants-droits sera alors redevable envers la COMMUNAUTE URBAINE DE LYON d'un supplément de prix de CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT EUROS ET SOIXANTE-SEPT CENTIMES (198,67 EUR) EUROS par m<sup>2</sup> de surface de plancher qui sera calculé en fonction de la surface de plancher supplémentaire considérée et sera réactualisé selon les variations de l'indice INSEE du coût de la construction, l'indice de base étant celui en vigueur ce jour soit l'indice 2<sup>ème</sup> trimestre 2014 (1621) et l'indice de référence étant celui connu au jour de la signature de l'acte constatant le paiement du complément de prix, ci-après visé.

Exigibilité du complément de prix

Ce complément de prix sera calculé au jour où le permis de construire ou le permis de construire modificatif relatif au supplément de surface de plancher sera devenu définitif et mis en œuvre. Il sera exigible le même jour, l'ACQUEREUR devant le payer au VENDEUR dans les quarante-cinq (45) jours de cette date. Le paiement de ce complément de prix sera constaté par acte authentique reçu par Maître FAURE, notaire à LYON, avec la participation de l'Office Notarial de VILLEURBANNE, 31 place Grandclément, aux frais de l'ACQUEREUR.

*L'ACQUEREUR s'engage à reporter cette clause dans tout acte de cession »*

Les parties ont fait les déclarations d'usage et le vendeur a notamment déclaré que les biens vendus étaient francs de toute inscription, transcription, publication ou mention pouvant porter atteinte aux droits de l'acquéreur,

Et le vendeur a notamment déclaré, par son représentant, que le terrain vendu dépendait de son domaine privé et n'a jamais fait l'objet d'une décision de classement dans le domaine public ou d'une affectation à l'usage du public susceptible de lui avoir conféré de facto la nature de domaine public, le terrain étant alors en friche, et qu'en conséquence aucune décision de désaffectation ou de déclassement n'était nécessaire pour procéder à l'aliénation du terrain.

Une copie authentique dudit acte est en cours de publication au Service de la publicité foncière de LYON 3<sup>ème</sup>.

L'acte étant en cours de publication, l'état sur formalités n'a pu être présenté au notaire soussignée.

***Origine de propriété antérieure***

L'origine de propriété antérieure est littéralement rapportée en fin des présentes telle qu'elle résulte du titre de propriété du REQUERANT.

**2°/ Historique cadastral**

Pour la bonne compréhension de l'origine de propriété ci-dessus analysée, sont ici rappelées les divisions et réunions cadastrales antérieures des terrains formant l'assiette du présent ensemble immobilier, savoir :

***Division de la parcelle AV n°426***

Les parcelles cadastrées section AV n°436 à 441 proviennent de la division d'un immeuble originairement cadastré **section AV n°426 (00ha 26a 45ca)**,

Ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage dressé par Monsieur FOUGERAY, géomètre expert à VILLEURBANNE, le 8 décembre 2014,

En cours de publication au service de la publicité foncière compétent avec la copie authentique de la vente ci-dessus analysée.

***Division de la parcelle AV n°428***

Les parcelles cadastrées section AV n°442 à 448 proviennent de la division d'un immeuble originairement cadastré **section AV n°428 (00ha 21a 98ca)**.

Ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage dressé par Monsieur FOUGERAY géomètre expert à VILLEURBANNE, le 8 décembre 2014 sous le numéro 2930, en cours de publication au service de la publicité foncière compétent avec la copie authentique de la vente ci-dessus analysée.

### **Division de la parcelle AV n°430**

Les parcelles cadastrées section AV n°449 à 455 proviennent de la division d'un immeuble originellement cadastré section AV n°430 (00ha 20a 68ca).

Ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage susvisé dressé par Monsieur FOUGERAY géomètre expert à VILLEURBANNE, le 8 décembre 2014 sous le numéro 2930, en cours de publication au service de la publicité foncière compétent avec la copie authentique de la vente ci-dessus analysée.

Etant précisé que lesdites divisions **n'étaient pas constitutives d'un lotissement** comme entrant dans l'un des cas d'exemption de l'article R442-1 du Code de l'urbanisme, savoir *les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté*.

### **Divisions plus antérieures**

L'historique cadastral antérieur figure en fin des présentes.

## **III – ZAC DE LA GRAPPINIÈRE**

### **1°) Procédures de création et de réalisation de la ZAC**

L'assiette de l'ensemble immobilier résidentiel « THE CUBES » objet des présentes est incluse dans le périmètre de la ZAC DE LA GRAPPINIÈRE dont l'aménageur est la **Communauté Urbaine de Lyon** et dont les procédures de création et de réalisation sont ci-dessous littéralement rapportées du titre de propriété du REQUERANT, soit :

#### **« « ZAC DE LA GRAPPINIÈRE**

*Le TERRAIN est inclus dans le périmètre de la ZAC « DE LA GRAPPINIÈRE », sise sur le territoire de la Commune de VAULX EN VELIN, dont les procédures de création et de réalisation sont ci-après relatées.*

*La Communauté Urbaine de Lyon a décidé en 2006 la création d'une opération d'aménagement sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté appelée « ZAC DE LA GRAPPINIÈRE » sur le quartier de la Grappinière qui constitue la limite nord-ouest de l'urbanisation de la Ville de VAULX-EN-VELIN.*

*Suivant délibération du Conseil de la Communauté Urbaine de LYON en date du 11 juillet 2005, il a été décidé, préalablement à la création de la ZAC, d'engager la procédure de concertation avec le public conformément aux dispositions de l'article L 300- 2, I, b du Code de l'Urbanisme.*

*Le bilan de la concertation avec le public a été approuvé par délibération du Conseil de la Communauté Urbaine de LYON en date du 12 juin 2006.*

#### **Dossier de création de la ZAC**

*1/ Par délibération de son Conseil numéro 2006-3638 en date du 10 octobre 2006, la Communauté Urbaine de Lyon a notamment :*

- . Approuvé le dossier de création de la ZAC DE LA GRAPPINIÈRE,*
- . Approuvé le mode de réalisation de cette opération mise en œuvre sous la forme d'une concession d'aménagement et le lancement d'une consultation d'aménageurs, . Le lancement des études avant-projet de maîtrise d'œuvre des espaces publics (place publique, voirie et réseaux divers),*
- . Le financement des acquisitions foncières d'opportunités*
- . Accepté d'exonérer les constructions réalisées à l'intérieur de la ZAC de la taxe locale d'équipement (TLE)*

*Cette délibération a été, savoir :*

- transmise pour contrôle de légalité à Monsieur le Préfet du Rhône le 12 octobre 2006, ainsi qu'il résulte du cachet apposé par les services préfectoraux sur une copie de ladite délibération,*
- régulièrement affichée, ainsi déclaré par le VENDEUR,*

2/ Par délibération de son Conseil numéro 2009-0536 en date du 9 février 2009, la <sup>5</sup> Communauté Urbaine de Lyon a notamment :

. Approuvé le dossier de création modificatif de la ZAC DE LA GRAPPINIÈRE à Vaulx en Velin et notamment le périmètre modifié, le programme global de construction modifié et le nouveau mode de réalisation en régie directe,

. Approuvé le dossier de réalisation de la ZAC DE LA GRAPPINIÈRE et notamment le projet de PEP et le bilan financier prévisionnel.

Cette délibération a été, savoir :

- transmise pour contrôle de légalité à Monsieur le Préfet du Rhône le 11 février 2009, ainsi qu'il résulte du cachet apposé par les services préfectoraux sur une copie de ladite délibération,

- régulièrement affichée, ainsi déclaré par le VENDEUR,

3/ Par délibération de son Conseil numéro 2009-1113 en date du 30 novembre 2009, la Communauté Urbaine de Lyon a notamment :

. Pris acte :

a) des résultats des enquêtes publiques sur la déclaration d'utilité publique et sur la cessibilité des emprises nécessaires à la réalisation du projet de ZAC DE LA GRAPPINIÈRE à Vaulx en Velin,

b) de l'avis favorable sans réserve du commissaire-enquêteur.

. Réaffirmé l'objet du projet de ZAC,

. Confirmé l'intérêt général de cette opération,

. Décidé la poursuite de la procédure d'expropriation et confirmé la demande de déclaration d'utilité publique.

Cette délibération a été, savoir :

- transmise pour contrôle de légalité à Monsieur le Préfet du Rhône le 2 décembre 2009, ainsi qu'il résulte du cachet apposé par les services préfectoraux sur une copie de ladite délibération,

- régulièrement affichée, ainsi déclaré par le VENDEUR,

4/ Par délibération de son Conseil numéro 2010-1468 en date du 26 avril 2010, la Communauté Urbaine de Lyon a approuvé le programme définitif des équipements publics de la ZAC DE LA GRAPPINIÈRE à Vaulx en Velin, conformément à l'article R 311-8 du code de l'urbanisme.

Cette délibération a été, savoir :

- transmise pour contrôle de légalité à Monsieur le Préfet du Rhône le 29 avril 2010, ainsi qu'il résulte du cachet apposé par les services préfectoraux sur une copie de ladite délibération,

- régulièrement affichée, ainsi déclaré par le VENDEUR.

#### **Dossier de réalisation de la ZAC**

Par délibération sus-visée de son Conseil numéro 2009-0536 en date du 9 février 2009, la Communauté Urbaine de Lyon a :

- Approuvé le dossier de réalisation de la ZAC composé notamment :

. d'un rapport de présentation de l'opération,

. du projet de programme des équipements publics à réaliser,

. du projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone,

. des modalités prévisionnelles de financement de l'opération, échelonnées dans le temps.

#### **Absence de modification du dossier de réalisation de la ZAC**

Le VENDEUR déclare que le dossier de réalisation de la ZAC n'a pas été modifié depuis son approbation dans les termes de la délibération du 9 février 2009.

#### **Caractère définitif des documents organiques de la ZAC**

Le VENDEUR déclare:

- Que les différentes délibérations du Conseil de communauté ci-dessus visées ont été régulièrement transmises par la Communauté Urbaine de Lyon à l'Autorité Préfectorale pour contrôle de légalité.

- Qu'il a été procédé régulièrement aux formalités réglementaires d'affichage et/ou de publicité des différentes délibérations susvisées par voie de presse,
- Qu'il n'a été intenté aucun recours gracieux ou contentieux à l'encontre des diverses délibérations susvisées, celles-ci ayant acquis, avec les documents qu'elles approuvent, un caractère définitif.

#### **Déclaration d'utilité publique**

Le VENDEUR déclare que la ZAC a été déclarée d'utilité publique en vue de permettre à l'aménageur la maîtrise foncière du surplus des terrains de la ZAC sur lequel celui-ci n'est à ce jour pas titré, lesquels terrains n'étant pas objet de la PROMESSE.

#### **Cahier des Charges de Cession et de Location de Terrains**

Le CCCT applicable à l'ensemble de la ZAC, établi par l'aménageur en vue de la réalisation des opérations de construction au sein du périmètre de la ZAC, a été signé par Monsieur le président de la Communauté Urbaine du Lyon. Il a été établi en conformité des dispositions de l'article L 21-3 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique et du décret n° 55-216 du 3 février 1995.

Le VENDEUR déclare que le CCCT n'a pas été modifié depuis.

Etant ici précisé, qu'en tout état de cause, en cas de contestation, les dispositions du cahier des charges prévaudront sur les dispositions de la présente promesse.

#### **Dispositions d'urbanisme applicables sur le territoire de la ZAC**

Le territoire de la ZAC est classé en zone UB au PLU de la communauté Urbain du Grand Lyon.

L'ACQUEREUR déclare avoir reçu préalablement aux présentes un exemplaire du règlement du PLU applicable à la zone UB.

#### **PROJET PREVU SUR L'ILOT 4**

##### Programme immobilier à réaliser par l'acquéreur :

Le projet doit accueillir le programme immobilier suivant :

Construction d'un ensemble immobilier d'habitation composé de logements collectifs et de maisons individuelles.

L'ACQUEREUR s'engage à respecter le cahier des charges de cession de terrain (CCCT), ci-après visé,

Ledit CCCT a fait l'objet d'un additif mentionnant : la surface du terrain vendu, les servitudes concernant la parcelle, la surface de plancher autorisée, le programme de construction minimum à réaliser par l'acquéreur et le prix de cession

(...) »

##### Demeureront ci-annexés après mention :

- Cahier des charges de cession de terrains et son additif,
- Cahier des charges des prescriptions urbaines, paysagères, architecturales et environnementales,
- Cahier des prescriptions techniques entre l'aménageur et le REQUERANT.

#### **2°) Division de l'ILOT 4 de la ZAC**

Etant ici précisé qu'il résulte du titre de propriété du REQUERANT ce qui suit :

« Etant précisé :

. que l'ILOT 4 est subdivisé en 3 lots dénommés lot a pour 2645 m<sup>2</sup>, lot b pour 2198 m<sup>2</sup> et lot c pour 2068 m<sup>2</sup> ; lesdits lots étant séparés entre eux par des venelles publiques,

. que l'ILOT 4 comporte une bande de terrain inconstructible en raison du plan de prévention des risques naturels (Zone R3), ainsi qu'il sera dit ci-après.

Copies des plan de division de l'ilot 4 en zone A, B et C sont demeurées ci-annexées (annexe (...)). »

Le plan de division susvisé de l'ilot 4 en les LOTS 4A, 4B et 4C et le plan de bornage de l'ILOT 4 établi par la société TECHNIQUES TOPO, géomètre-expert, sise à QUETIGNY (21800) 13, rue de la Houe en application de l'article L111-5-3 du Code de l'urbanisme demeureront **ci-annexés après mention**. <sup>7</sup>

Le plan figurant la bande de terrain inconstructible demeurera ci-après annexé.

### **3°) Respect des documents de la ZAC DE LA GRAPPINIÈRE**

Il est ici rappelé que ledit programme de construction THE CUBES devra être réalisé dans les conditions et délais du cahier des charges de la ZAC DE LA GRAPPINIÈRE, notamment les délais de l'article 4 dudit cahier des charges dont le non respect sera éventuellement sanctionné par la résolution de l'acte contenant vente par la COURLY au REQUERANT des terrains constituant l'assiette de l'ensemble immobilier résidentiel objet des présentes,

Et que toutes modifications dans la réalisation de ce programme sont subordonnées à l'accord préalable de la COMMUNAUTE URBAINE DE LYON, ainsi qu'il résulte du titre de propriété du REQUERANT.

Tous les ayants-droit du REQUERANT, à quelque titre que ce soit, devront également respecter les documents de la ZAC DE LA GRAPPINIÈRE, engagement qui devra être pris dans tout acte translatif de propriété.

## **IV - RAPPEL DE SERVITUDES**

Le REQUERANT déclare qu'il n'a personnellement créé ni laissé acquérir aucune servitudes sur les parcelles de terrain, objet des présentes, et qu'il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter :

- des prescriptions d'urbanisme,
- des autorisations de construire,
- de la situation naturelle des lieux,
- de la Loi,
- des pièces et documents de la **ZAC DE LA GRAPPINIÈRE**,
- **de celles ci-après constituées.**

Etant ici précisé qu'il résulte du titre de propriété du REQUERANT ce qui suit :

### **« SERVITUDES**

(...) *Le VENDEUR déclare :*

- *n'avoir créé ni laissé créer de servitude,*
- *qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme.*

- *de la servitude résultant de l'acte reçu par Me DELORME et Me GUINAND, tous deux alors notaires à LYON, le 12 Mars 1963 contenant vente des immeubles dont a été détachée la parcelle AV 394 notamment ce qui suit, ci-après littéralement retranscrit :*

*Monsieur DURAND (précédent propriétaire alors vendeur) déclare qu'il n'a personnellement créé ni laissé acquérir sur les parcelles de terrain vendues aucune servitude et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter des programmes, cahier des charges, arrêté concernant le lotissement sus-énoncé, annulés depuis par arrêté de Monsieur le Préfet du Rhône sus-visé.*

*Aux termes de la promesse de vente sous seings privés en date à LYON des 14 et 22 avril 2011 entre l'Office dénommé GRANDLYON HABITAT et la COMMUNAUTE URBAINE DE LYON portant notamment sur la parcelle AV 394, le représentant es-qualités de GRANDLYON HABITAT a déclaré que depuis son acquisition, il a consenti les servitudes suivantes, lesquelles ont fait l'objet d'accords sous seings privés, non publiés à la conservation foncière, savoir :*

lent – Une servitude au profit d'ERDF sur l'immeuble anciennement cadastré section AV n°251.

Il est ici rappelé que GRANDLYON HABITAT a procédé à la démolition du bâtiment A, anciennement élevé sur l'immeuble cadastré section AV n°251 (dont provient la parcelle cadastrée section AV n°394 objet des présentes). L'étude de sols conduite lors de ces travaux a révélé la présence d'un réseau de transport de courant fort sur cette parcelle.

Dans le cadre des travaux de purge de ce terrain, ERDF doit procéder au dévoiement de ce câble HTA. A l'achèvement des travaux de dévoiement, deux câbles seront implantés dans l'emprise de la parcelle cadastrée section AV n°251, le long de sa limite Nord-Ouest, le long de la rue Charles Delestraint.

Il convient donc de consentir à titre gratuit, une servitude pour l'établissement de canalisation de distribution électrique souterraine au profit d'ERDF.

Aux termes d'une délibération prise le 31 Août 2010, devenue exécutoire, le Bureau de l'Office a autorisé son Directeur Général à signer les actes relatifs à la constitution de la servitude correspondante.

Cette servitude a fait par ailleurs, l'objet d'une convention sous seings privés avec ERDF dont le projet approuvé par l'Office le 3 Septembre 2010 demeurera ci-annexé. Il résulte du plan joint à ce document que l'emprise de ces câbles se retrouve sur la parcelle cadastrée section AV n°394 présentement vendue.

Le BENEFCIAIRE déclare avoir parfaite connaissance de ces réseaux électriques implantés en servitudes et en faire sa stricte affaire personnelle, sans recours possible contre le Promettant.

2ent – Une seconde servitude au profit d'ERDF sur l'immeuble anciennement cadastré section AV n°251, ainsi que sur l'immeuble cadastré section AV n°252.

Le représentant de GRANDLYON HABITAT rappelle en tant que de besoin que l'OFFICE doit résidentialiser ses immeubles construits sur la parcelle cadastrée section AV n°252. Dans le cadre de cet aménagement, ainsi que de celui de la zone d'aménagement concerté dont dépendent les biens vendus, ERDF doit procéder au dévoiement d'un câble HTA entre le poste de transformateur ERDF situé rue Marius Pied au sud du bâtiment G, propriété de l'Office édifié sur la parcelle AV n°252 et celui situé à l'ouest du bâtiment C avenue Jean Moulin, propriété de l'Office également édifiée sur la même parcelle.

L'OFFICE a donc consenti à titre gratuit, une servitude pour l'établissement de cette canalisation de distribution électrique souterraine au profit d'ERDF.

Aux termes d'une délibération prise le 16 Février 2011, devenue exécutoire, le Bureau de l'Office a autorisé son Directeur Général à signer les actes relatifs à la constitution de la servitude correspondante.

Cette servitude a fait par ailleurs, l'objet d'une convention sous seings privés avec ERDF dont le projet approuvé par l'Office le 21 Février 2011 demeurera ci-annexé.

Il résulte du plan joint à ce document que l'emprise de ces câbles se retrouve en partie sur la parcelle cadastrée section AV n°394 présentement vendue (provenant de l'immeuble anciennement cadastré section AV n°251).

Le représentant de la COMMUNAUTE URBAINE DE LYON, es-qualités, déclare avoir parfaite connaissance de ces réseaux électriques implantés en servitudes et en faire sa stricte affaire personnelle, sans recours possible contre le Promettant.

Il fera également son affaire de la réitération authentique de ladite servitude, de façon à ce que le Promettant ne soit pas inquiété ou recherché à ce sujet.

Il est ici précisé qu'ERDF a procédé au déplacement ou dépose des lignes et ouvrages électriques existant dans le secteur d'aménagement de la Grappinière de telle sorte que le TERRAIN objet des présentes n'est pas concerné par les servitudes sus-relatées. »

Concernant l'annulation du lotissement susvisé, il est ici littéralement rapporté ce qui suit de l'acte ci-après visé reçu par Me PIERSON, notaire à VILLEURBANNE, les 16 et 19 décembre 2011 :

« (...) Lesquelles parcelles figuraient alors au cadastre de la commune de VAULX<sup>9</sup> EN VELIN sous les mentions suivantes : Section A, n° 236, 236 bis, 237, 238p, 239p, 245p, 281p, 282p, pour une superficie de 100.830 m<sup>2</sup> et d'autre part sous le n° 281 de la section A pour 675 m<sup>2</sup>.

Et étaient confinées (...)

Ces parcelles dépendaient d'un tènement plus étendu sur lequel Monsieur DURAND, sus-nommé, précédent propriétaire avait obtenu l'autorisation de créer un lotissement, aux termes d'un arrêté préfectoral du 24 Novembre 1958. Le programme de lotissement et le cahier des charges ont été établis le 28 juillet 1958 par Monsieur DURAND, sus-nommé, précédent propriétaire.

La vente du terrain sus-visé par Monsieur DURAND à l'OFFICE a fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 30 Novembre 1962 réquisitionnant ledit terrain et déclarant d'utilité publique les travaux à entreprendre dans le secteur considéré pour la réalisation d'un programme de logements destinés aux Français rapatriés d'Algérie.

Par lettre en date du 27 Février 1963 adressée à Me GUINAND, notaire sus-nommé, Monsieur le Préfet du RHONE a fait savoir que l'arrêté préfectoral du 30 Novembre 1962 a annulé les effets du lotissement pour la partie du terrain faisant l'objet d'une réquisition, puisque le programme de construction et les travaux à réaliser étaient de nature tout-à-fait différente. Dans ces conditions, Monsieur DURAND a été délié de toute obligation de lotisseur en ce qui concerne cette partie de sa propriété. (...) »

## V - PROGRAMME DU REQUERANT

### **1°) Conditions particulières de l'acquisition des terrains**

Le titre de propriété du REQUERANT est ci-dessous littéralement rapporté au sujet des engagements de ce dernier dans le cadre du **projet de diversité sociale** mené dans la ZAC DE LA GRAPPINIÈRE susvisée :

#### **« RAPPEL DES CONVENTIONS ANTERIEURES**

Le Vendeur déclare qu'un conventionnement de patrimoine a été établi entre l'Etat et l'office public de l'habitat du Grand Lyon dénommé GRANDLYON HABITAT, inscrit au registre du commerce et des sociétés de LYON sous le n° 399898345, par convention portant le n°69/1987/10/79444/1/06019/1442, approuvée par le Préfet du Rhône le 29 octobre 1987, dans le cadre d'un programme de 664 logements du groupe LA GRAPPINIÈRE à VAULX EN VELIN.

Suite à la démolition de 56 logements en 1995 et 1997 (toutes les allées du Bâtiment N et les allées C5 et C6 du Bâtiment C - Avenue Jean Moulin) et à la restructuration de 18 logements en 9 logements, le nombre de logements du programme est passé à 599 logements.

Suite à la démolition de 128 autres logements en 2004 situés Bâtiments A et B rue Général Delestraint à Vaulx en Velin, il reste 471 logements sur le groupe La Grappinière.

Il est ici précisé que le terrain objet des présentes supportait des logements inclus dans le champ de cette convention et aujourd'hui démolis.

Par avenant n°12, en date à LYON du 23 mars 2012, dont une copie est demeurée ci-annexée (annexe 11), l'objet de ladite convention a été redéfini afin de correspondre aux 471 logements restant.

Le VENDEUR déclare que par suite de cet avenant, le terrain objet des présentes ne fait plus l'objet d'aucun conventionnement.

#### **CONDITIONS PARTICULIERES**

La présente la VENTE intervenant dans le cadre du projet de diversité sociale mené dans la ZAC susvisée et a des conditions financières favorables à l'ACQUEREUR, ce dernier s'engage en contrepartie aux obligations suivantes :

Les objectifs sociaux attendus par le GRAND LYON sont les suivants :

- Opérer la vente des logements uniquement à des personnes physiques affectant ledit bien à usage de résidence principale pendant une durée effective de 5 années, et ayant des ressources inférieures ou égales au plafond de ressources du prêt locatif social (PLS)

- Proposer un prix de vente plafonné à 2380 € HT par mètre carré pour l'habitat collectif et 2240 € HT par mètre carré pour l'habitat individuel.

En contre-partie de la réalisation de ces objectifs, le GRAND LYON a proposé un prix de vente de charge foncière bas, à 198,67€/m<sup>2</sup> de SHON.

Les parties ont en conséquence, arrêté les conventions suivantes, qui sont essentielles et déterminantes de leur consentement.

Les engagements de l'ACQUEREUR sont les suivants :

### **1 Vente à des propriétaires occupants**

L'ACQUEREUR s'engage à vendre les biens à édifier dans le cadre du PROGRAMME DE CONSTRUCTION qu'il doit réaliser à des acquéreurs qui les affecteront à leur résidence principale.

A cet effet, il s'oblige à insérer dans les actes de vente des biens dépendant de son PROGRAMME DE CONSTRUCTION, dont une copie devra être transmise à la COMMUNAUTE URBAINE DE LYON, la clause ci-après :

*Affectation des biens à la résidence principale de l'ACQUEREUR*

Sera considérée comme résidence principale le logement occupé au moins huit mois par an.

Cette occupation devra être effective à compter soit de la livraison des biens consécutive à son achèvement, si l'acquisition est réalisée en état futur d'achèvement, soit de l'acte d'acquisition notarié si les biens sont acquis achevés.

En conséquence, le logement acquis ne pourra, même partiellement, être :

- ni transformé en locaux commerciaux ou professionnels,
- ni affecté à la location meublée ou non, à la location saisonnière,
- ni utilisé comme résidence secondaire,
- ni occupé à titre accessoire d'un contrat de travail.

Cette occupation à titre de résidence principale devra se poursuivre dans les conditions ci-dessus pendant une durée continue de cinq (5) ans à compter de la date à laquelle l'occupation doit être effective.

En cas de pluralité d'acquéreurs d'un même logement, les obligations ci-dessus s'imposent à chacun d'eux.

Pendant la durée de cinq (5) ans ci-dessus visée, l'ACQUEREUR devra fournir à la COMMUNAUTE URBAINE DE LYON, à première demande de celle-ci, tous justificatifs et en particulier sans que cette liste ne soit limitative, son avis de taxe d'habitation.

Toutefois, en cas de survenance d'un événement exceptionnel à caractère familial ou professionnel, l'ACQUEREUR pourra, par lettre recommandée avec accusé de réception, solliciter du VENDEUR qu'il lui soit accordé une dispense de respecter l'obligation d'affectation ci-dessus énoncée.

La Société NOAHO justifiera du respect de cette obligation par l'envoi d'une copie de chaque acte de vente à la COMMUNAUTE URBAINE DE LYON.

### **2 Plafonds de ressources des acquéreurs**

L'ACQUEREUR s'engage à vendre les biens dépendant du PROGRAMME DE CONSTRUCTION et leurs dépendances à des acquéreurs personnes physiques dont les ressources sont inférieures ou égales au plafond de ressources du prêt PTZ +

La Société NOAHO justifiera du respect de cette obligation par l'envoi, de la copie de l'acte de vente et du justificatif des ressources qui pourra notamment résulter de la copie de l'avis d'imposition sur le revenu du futur réservataire.

### **3 Plafonnement du prix de cession des biens dépendant du PROGRAMME DE CONSTRUCTION**

L'ACQUEREUR s'engage à plafonner le prix de vente des biens dépendant du PROGRAMME DE CONSTRUCTION, savoir :

- . 2380 € HT/ m<sup>2</sup> habitable pour l'habitat collectif
- . 2240 € HT/m<sup>2</sup> habitable pour les maisons en bande.

En outre l'ACQUEREUR s'engage à limiter les appels de fonds dans les modalités suivantes :

- . indemnité d'immobilisation lors de la signature du contrat de réservation,
  - . appel de fonds lors de la signature de l'acte authentique de vente (pour le collectif et pour les maisons),
  - . appel de fonds lors de la mise hors d'eau/hors d'air (pour le collectif uniquement),
  - . appel de fonds lors de la livraison (pour le collectif et pour les maisons),
- A défaut pour l'ACQUEREUR de respecter le plafonnement des prix de cession ci-dessus énoncés, il sera irrévocablement redevable vis-à-vis du VENDEUR d'une pénalité forfaitaire et définitive de :

- . 15.000 € pour les maisons en bande,
- . 10.000 € pour l'habitat collectif,

Applicable à chaque bien pour lequel l'ACQUEREUR n'aura pas respecté son obligation.

Lesdites conditions particulières sont stipulées déterminantes de la volonté du VENDEUR, sans lesquelles ce dernier n'aurait pas contracté. »

## **2°) Ensemble immobilier résidentiel « THE CUBES »**

Le REQUERANT s'est porté acquéreur des parcelles susvisées constituant l'ILOT 4 de la ZAC DE LA GRAPPINIÈRE ci-dessus visée aux termes de l'acte de vente par la COMMUNAUTE URBAINE DE LYON sus-analysé,

Afin d'y réaliser l'immeuble collectif et les 3 groupes de maisons d'habitation suivants, **tous indépendants les uns des autres, à l'exception des relations de servitudes pouvant exister entre eux et ci-après créées**, sur les 3 lots issus de la subdivision de l'ILOT 4 de la ZAC en les ILOTS 4A, 4B et 4C, lesquels lots sont séparés entre eux par deux **venelles publiques**, telles qu'elles figurent sur le plan de division de l'ILOT 4 ci-avant annexé.

### **\* Partie ILOT 4A - « THE CUBES A »**, cadastré ainsi qu'il est dit ci-après.

Le groupe de maisons d'habitation dénommé « **THE CUBES A** » est destiné à recevoir **5 maisons individuelles en bande (LOTS 1A à 5A)** d'une surface habitable totale de 1349,50 m<sup>2</sup> et une surface de plancher totale de 1425,73 m<sup>2</sup> avec l'immeuble collectif ci-après visé ainsi que cela résulte d'une attestation ci-après visée établie par l'atelier ROCHE et ASSOCIES.

Lesdites maisons seront desservies par la voie nouvelle au Nord du tènement depuis la rue Général Delestraint.

Leur construction a été autorisée par le permis de construire et son modificatif valant division en propriété ci-après visés.

### **\* Partie ILOT 4A – IMMEUBLE COLLECTIF**, cadastré ainsi qu'il est dit ci-après.

Le terrain cadastré section AV n°436 est destiné à recevoir un **immeuble collectif à usage d'habitation (LOT 6A)** composé de 15 logements et 23 places de stationnement et qui sera éventuellement soumis au régime de la copropriété, d'une surface habitable totale de 1349,50 m<sup>2</sup> et une surface de plancher totale de 1425,73 m<sup>2</sup> avec le groupe d'habitation THE CUBES A susvisé, ainsi que cela résulte d'une attestation ci-après visée établie par l'atelier ROCHE et ASSOCIES.

Lequel immeuble sera desservi par la voie nouvelle au Nord du tènement depuis la rue Général Delestraint.

Sa construction a été autorisée par le permis de construire et son modificatif valant division en propriété ci-après visés.

### **\* ILOT 4B - « THE CUBES B »**, cadastré ainsi qu'il est dit ci-après.

Le groupe de maisons d'habitation dénommé « **THE CUBES B** » est destiné à recevoir **7 maisons individuelles en bande (LOTS 1B à 7B)** d'une surface habitable

totale de 686,85 m<sup>2</sup> et une surface de plancher totale de 712,29 m<sup>2</sup> ainsi que cela résulte d'une attestation ci-après visée établie par l'atelier ROCHE et ASSOCIES.

Lesdites maisons seront desservies par la voie nouvelle au Nord du tènement depuis la rue Général Delestraint.

Leur construction a été autorisée par le permis de construire et son modificatif valant division en propriété ci-après visés.

**\* ILOT 4C - « THE CUBES C »**, cadastrée ainsi qu'il est dit ci-après.

Le groupe de maisons d'habitation dénommé « **THE CUBES C** » est destiné à recevoir **7 maisons individuelles en bande (LOTS 1C à 7C)** d'une surface habitable totale de 686,85 m<sup>2</sup> et une surface de plancher totale de 712,29 m<sup>2</sup> ainsi que cela résulte d'une attestation ci-après visée établie par l'atelier ROCHE et ASSOCIES.

Lesdites maisons seront desservies par la voie nouvelle au Nord du tènement depuis la rue Général Delestraint.

Leur construction a été autorisée par le permis de construire et son modificatif valant division en propriété ci-après visés.

## VI – URBANISME

### 1°) Certificat d'urbanisme

Un certificat d'urbanisme informatif a été délivré le **19 janvier 2015** par la Commune de VAULX EN VELIN et demeurera **ci-annexé après mention**.

Ce document mentionne notamment les dispositions d'urbanisme suivantes :

« (...) »

#### OBJET DE LA DEMANDE

*A - demande formulée en vue de connaître les dispositions d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain (article L.410-1-1 alinéa du Code de l'Urbanisme).*

#### REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

*Le terrain est cadastré section AV, sous les numéros 426-428-430, d'une contenance de 6911 m<sup>2</sup>. Le terrain est constructible qu'en vue de réaliser les travaux ou ouvrages définis dans la zone UBI du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Lyon, à condition de respecter les dispositions présentées ci-dessous.*

#### NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

*Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Lyon approuvé le 11 juillet 2005, mis à jour le 27 février 2007, mis à jour le 26 avril 2007, modifié le 2 mai 2007 et le 11 février 2008, mis à jour le 6 mars 2008, modifié le 6 avril 2009, mis à jour le 8 janvier 2010, modifié le 11 janvier 2010, mis à jour le 14 janvier 2011, modifié le 15 février 2011, modifié le 14 février 2012 et mis à jour le 31 janvier 2013, modifié le 24 juin 2013 et mis à jour le 24 février 2014.*

#### *Périmètre reporté au PLU*

TYPE	Nom	Observations
Zone d'aménagement concerté	ZAC de la Grappinière	

#### *Tableau des servitudes d'utilité publique affectées au dossier*

Type	Nom	Observations
ASI	Protection rapprochée des eaux potables souscond	
PMI	PPRNi Rhône-Saône	

	secteur Rhône Amont : Zone bleue B2	
PT2	Protection radioélectrique obstacles : faisceau hertzien (Télécom)	
T5	Servitude aéronautique de dégagement : aéroport Lyon Bron	

*Servitudes autres*

Type	Nom	Observations
Retrait-gonflement des sols argileux	Aléa faible	
Zone d'assainissement collectif		
Zone de débordement fluvial		
Stationnement bureaux		Max : 1 pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher /Min : 1 pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Voie bruyante	Autoroute A42	Catégorie 1

**CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN**

Les dispositions applicables au tènement sont celles de la zone UB1 du Plan Local d'Urbanisme dont le règlement est joint au présent certificat.

**DROIT DE PREEMPTION**

Le terrain est situé dans le champ d'application territorial du Droit de Prémption Urbain simple conformément aux articles L.211-1 et L211-7 du Code de l'Urbanisme et à l'article 9 de la loi n°85-729 du 18 juillet 1985. Si la mutation est envisagée elle devra être précédée d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner adressée à Monsieur le Maire.

Le droit de Prémption Urbain pourra alors être exercé par la Communauté urbaine de Lyon, bénéficiaire du droit de Prémption.

**TAXES ET CONTRIBUTIONS**

(...) »

**2°) Note de renseignements de voirie**

Il résulte d'une note délivrée le **23 octobre 2014** par la COMMUNAUTE URBAINE DE LYON et qui demeurera **ci-annexée après mention**, ce qui suit :

"(...) l'immeuble n'est pas intéressé par l'emprise d'une opération de voirie communautaire"

**VII – ENVIRONNEMENT**

Il est ici rappelé l'article L.514-20 du Code de l'environnement relatif aux installations classées pour la protection de l'environnement dont le texte, dans sa rédaction issue de la loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003, modifié par l'ordonnance n° 2009-663 du 11 juin 2009, modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 173 dispose ce qui suit :

"Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

*Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.*

*A défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »*

A cet égard le REQUERANT déclare de son côté, sous réserve du rappel des déclarations relatives à l'environnement stipulées dans son titre de propriété et ci-après relatées :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à enregistrement sur les lieux objet des présentes ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article 3 de la loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975 ;
- qu'à sa connaissance :
  - l'activité exercée dans les biens existants sur le terrain d'assiette du présent ensemble immobilier, n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
  - le terrain n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation (loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992) ;
  - il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement ;
  - il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple), notamment celles visées par la loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ;
  - qu'il n'a pas reçu de l'administration, sur le fondement de l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 76-663 susvisée, en sa qualité de « détenteur », aucune injonction de faire des travaux de remise en état des lieux ;
  - qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration ;
  - qu'il n'a pas connaissance d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article 18 de la loi sur l'eau du 3 Janvier 1972.

S'il se révèle que les lieux dont il s'agit figurent sur la liste des installations classées, le REQUERANT fera son affaire, à ses frais, de les faire sortir de ce répertoire et de les remettre en état au sens de l'article L 512-17 du Code de l'environnement.

A la demande du REQUERANT et **pour l'information des acquéreurs**, il est ci-après littéralement relaté le paragraphe « PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT » figurant dans l'acte susvisé constituant son titre de propriété, savoir :

*« Le VENDEUR reconnaît avoir été informé par son notaire de son obligation de procéder à des investigations pour s'assurer de l'absence dans le passé de l'exploitation sur l'immeuble objet de la vente d'installations classées soumises à autorisation ou qui auraient dû l'être, par suite il déclare :*

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou qui aurait dû l'être sur les lieux objet de la vente ;
- qu'à sa connaissance ses investigations lui permettent de supposer :

- qu'il n'existe pas sur le terrain de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article L541-3 du Code l'environnement ;

- que l'activité exercée dans l'immeuble objet de la vente n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L514-20 du Code de l'environnement ;

- que le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation et qu'il n'a jamais été exercé sur les lieux ou sur les lieux voisins des activités dangereuses ou à inconvénient pour la santé et l'environnement ;

- qu'il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de substances dangereuses pour la santé et l'environnement telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations ;

- qu'il ne s'est pas produit de son chef ou de celui de ses ayants-cause ou voisins, sur l'immeuble dont il s'agit, d'incident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article L211-5 du Code de l'environnement, et qu'il n'a reçu du préfet aucune prescription à ce titre ;

- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration ou enregistrement.

Aux termes de l'acte de vente en date des 16 et 19 décembre 2011 susvisé au paragraphe « effet relatif », entre l'Office dénommé GRANDLYON HABITAT et la COMMUNAUTE URBAINE DE LYON portant notamment sur la parcelle AV 394, le représentant es-qualités de GRANDLYON HABITAT a notamment déclaré ce qui suit, littéralement rapporté, savoir :

« Pour satisfaire à ces dispositions, le VENDEUR déclare :

- qu'à sa connaissance, le Terrain n'a jamais supporté une exploitation soumise à déclaration, à autorisation ou à enregistrement dans le cadre de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou enregistrement, ou qui aurait dû l'être sur les lieux objet des présentes ;

- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration ou enregistrement,

- qu'il existait sur la partie du terrain qui a fait l'objet des travaux de purges, après la démolition des deux bâtiments A et B, un poste de transformateur EDF désaffecté ainsi qu'une armoire électrique, lesquels ont été démolis et évacués depuis dans le cadre de ces travaux de purge du terrain

Par courrier en date du 31 mars 2011 adressé à Me MAZOUNI BUGLIONE, l'un des notaires soussignés, dont une copie est demeurée ci-annexée après mention, la Direction départementale de la protection des populations a indiqué que :

« .../...,vous m'avez demandé si des installations classées pour la protection de l'environnement avaient été déclarées au lieu-dit « rue Charles Delestraint » sur la Commune de VAULX EN VELIN.

Des recherches effectuées au fichier des installations classées du département, il ressort que ce site n'a pas fait l'objet d'une déclaration ou d'une demande d'autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.

Je me permets d'attirer votre attention sur le fait que les références cadastrales des parcelles ne figurent pas parmi les informations obligatoires que l'exploitant d'une installation classée doit communiquer à l'administration (articles R.512-6 et R.512-47 du code de l'environnement).

En conséquence, je vous invite à solliciter votre vendeur afin qu'il vous fournisse les informations relatives à l'existence éventuelle d'une activité soumise au régime des installations classées pour la protection de l'environnement (article L.514-20 du code de l'environnement et titre VI – chapitre IV du code civil).

*En l'état actuel des éléments communiqués, j'ai l'honneur de vous faire savoir qu'il ne me sera pas possible de vous faire une réponse plus précise.*

*.../... »*

*Le VENDEUR déclare en outre qu'a été réalisé sur la ZAC un diagnostic environnemental des sols par la Société TAUW France, agence de Lyon, 42 rue Pré Gaudry, 69007 LYON.*

*Les conclusions de ce rapport sont ci-après littéralement rapportées :*

*« Dans le cadre de l'aménagement de la ZAC de la Grappinière à Vaulx-en-Velin (69), le Grand Lyon a sollicité Tauw pour la mise en œuvre d'un diagnostic de la qualité des sols au droit des futurs îlots 3 et 4.*

*Sur ces terrains, correspondants à une ancienne zone résidentielle (barres HLM), il est prévu la construction de bâtiments d'habitations de 1 à 2 niveaux sans parkings souterrains.*

*L'objectif de cette étude est de vérifier l'absence de risque sanitaire pour les futurs occupants.*

*Les investigations ont consisté en la réalisation, en octobre 2009, de 20 fouilles de 2 m de profondeur.*

*Les analyses de 20 échantillons prélevés en surface (entre 0 et 0,5 m de profondeur) et 5 échantillons prélevés en profondeur (entre 1 et 2 m de profondeur) ont montré la présence, sur l'ensemble du site, de métaux et de HAP à des concentrations anormales ainsi que des traces d'hydrocarbures C10-C40. Les BTEX, les solvants chlorés et les hydrocarbures C6-C10, bien que recherchés sur l'ensemble des échantillons, n'ont pas été détectés par le laboratoire.*

*Au vu de ces résultats, une Evaluation Quantitative des Risques Sanitaires est nécessaire afin de déterminer si la présence de métaux et de HAP dans les sols superficiels est compatible avec la présence d'habitations.*

*Au droit des futures zones non bâties, la présence de métaux et de HAP implique la prise en compte du scénario ingestion. Le scénario inhalation n'est pas pertinent puisque les HAP présents sont très peu ou pas volatils à l'intérieur des bâtiments.*

*Les résultats montrent que les risques sont acceptables pour les scénarii inhalation de composés volatils à l'intérieur des futurs bâtiments et ingestion de sol par des usagers adultes ou enfants.*

*Les quotients de dangers et les excès de risques individuels liés à l'ingestion au droit des futures zones non bâties restent toutefois proches des limites de l'inacceptabilité, et ce majoritairement à cause de la présence de plomb et de benzo(a)pyrène. Les autres paramètres contribuent beaucoup plus faiblement à ces risques. Les fouilles concernées par la présence de plomb et de benzo(a)pyrène à des teneurs anormales sont F2, F3, F6, F12 et F17. Ces fouilles sont toutes situées au droit ou à proximité des anciens bâtiments et la plupart ont mis en évidence la présence de remblais dans les premières couches des sols (utilisés pour la construction des bâtiments ou laissés suite à la déconstruction des bâtiments). C'est peut être la qualité de ces remblais qui est à l'origine de la présence de ces composés dans les sols. En tout état de cause, afin de prévenir tout risque sanitaire lié à l'ingestion de sols par des usagers, nous préconisons le recouvrement des sols de ces secteurs remblayés (au droit des anciens bâtiments) par des matériaux sains (béton, bitume, terre végétale ou tout venant inerte). »*

*Copie dudit rapport est demeurée ci-annexée. (...) »*

**CECI RAPPELE**, le REQUERANT garantit de son côté les différents ACQUEREURS du présent ensemble immobilier résidentiel contre toutes les conséquences qui pourraient résulter des informations ci-dessus indiquées ; lesdits conséquences ne devant pas porter atteinte, ni à la construction du présent ensemble immobilier, ni à l'usage du bien pour lequel il est vendu, tel que le tout résulte des différents documents contractuels visés aux présentes, mais dans ces limites seulement.

## VIII - NIVEAU DES EAUX

Le REQUERANT déclare que le sous-sol n'est pas réputé inondable et n'entend par conséquent encourir aucune responsabilité en cas de remontée des eaux éventuelles.

## IX – PIECES ET RENSEIGNEMENTS ADMINISTRATIFS

### 1°/ PERMIS DE DEMOLIR

Il résulte ce qui suit, littéralement rapporté du titre de propriété du REQUERANT :

« 1. Rappel des démolitions réalisées

Le VENDEUR déclare qu'antérieurement, le TERRAIN a supporté divers bâtiments à usage d'habitation, leurs dépendances et espaces verts autour et voiries internes de desserte, appartenant à l'établissement dénommé GRANDLYON HABITAT – OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT.

Permis de démolir

Le VENDEUR déclare qu'il a été délivré à l'Office public de l'Habitat dénommé GRANDLYON HABITAT, un permis de démolir le 15 mai 2002 sous le numéro PD 69 256 02 001. »

### 2°/ PERMIS DE CONSTRUIRE

Il est tout d'abord précisé que les surfaces habitable et de plancher autorisées sur les lots objet des présentes issus de l'ILOT 4 de la ZAC DE LA GRAPPINIÈRE résultent d'une attestation en date du 2 décembre 2014 établie par l'atelier ROCHE et ASSOCIÉS sis à TASSIN LA DEMI LUNE qui demeurera ci-annexée après mention et de laquelle il résulte ce qui suit :

- « Ilot A, lot A :

Surface habitable : 1349,50 m<sup>2</sup>

Surface plancher : 1425,73 m<sup>2</sup>

- Ilot 4, lot B :

Surface habitable : 686,85 m<sup>2</sup>

Surface plancher : 712,29 m<sup>2</sup>

- Ilot 4, lot C :

Surface habitable : 686,85 m<sup>2</sup>

Surface plancher : 712,29 m<sup>2</sup> »

Soit une surface plancher totale de 2850,31 m<sup>2</sup> et une surface habitable totale de 2723,20 m<sup>2</sup>.

Il est également précisé que la surface habitable maximale à réaliser par le REQUERANT sur l'ILOT 4 est de 2960 m<sup>2</sup> ainsi qu'il résulte de l'additif au cahier des charges de la ZAC susvisé.

Etant enfin rappelé que toute modification du programme du REQUERANT est subordonnée à l'accord préalable de la COMMUNAUTE URBAINE DE LYON.

### ILOT 4A - THE CUBES A et IMMEUBLE COLLECTIF

Le REQUERANT a demandé le 15 avril 2014 et obtenu le **2 juillet 2014** un permis de construire délivré par Monsieur le Maire de VAULX EN VELIN sous le numéro **PC 69256 14 00015**, concernant la construction "d'un bâtiment de 15 logements intermédiaires et de 5 maisons individuelles plus clôture" d'une surface de plancher de 1394,56 m<sup>2</sup>.

### ILOT 4B - THE CUBES B

Le REQUERANT a demandé le 15 avril 2014 et obtenu le **2 juillet 2014** un permis de construire délivré par Monsieur le Maire de VAULX EN VELIN sous le numéro **PC**

**69256 14 00016**, concernant la construction "*de 7 maisons individuelles plus clôture*" d'une surface de plancher de 695,37 m<sup>2</sup>.

#### **ILOT 4C - THE CUBES C**

Le REQUERANT a demandé le 15 avril 2014 et obtenu le **2 juillet 2014** un permis de construire délivré par Monsieur le Maire de VAULX EN VELIN sous le numéro PC **69256 14 00017**, concernant la construction "*de 7 maisons individuelles plus clôture*" d'une surface de plancher de 694,64 m<sup>2</sup>.

Le REQUERANT déclare que ces permis de construire ont bien été demandés et obtenus en respectant les droits des tiers, les obligations résultant de tous contrats et conventions et la réglementation en vigueur.

### **3°/ PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIFS VALANT DIVISION EN PROPRIETE**

#### **ILOT 4A - THE CUBES A et IMMEUBLE COLLECTIF**

Le REQUERANT a demandé le 6 octobre 2014 et obtenu le **17 décembre 2014** un permis de construire modificatif valant division en propriété délivré par Monsieur le Maire de VAULX EN VELIN sous le numéro PC **69256 14 00015 M1**.

#### **ILOT 4B - THE CUBES B**

Le REQUERANT a demandé le 6 octobre 2014 et obtenu le **17 décembre 2014** un permis de construire modificatif valant division en propriété délivré par Monsieur le Maire de VAULX EN VELIN sous le numéro PC **69256 14 00016 M1**.

#### **ILOT 4C - THE CUBES C**

Le REQUERANT a demandé le 6 octobre 2014 et obtenu le **17 décembre 2014** un permis de construire modificatif valant division en propriété délivré par Monsieur le Maire de VAULX EN VELIN sous le numéro PC **69256 14 00017 M1**.

#### **Le REQUERANT :**

- déclare que les modifications envisagées sont conformes à la réglementation d'urbanisme actuellement en vigueur,
- et que ces permis de construire modificatifs ont bien été demandés et obtenus en respectant les droits des tiers, les obligations résultant de tous contrats et conventions et la réglementation en vigueur
- et se réserve la possibilité de déposer tous autres permis modificatifs complémentaires relatifs à la construction ou la modification des présents groupes d'habitation et immeuble collectif.

### **4°/ AFFICHAGES**

#### **Permis de construire**

- Les permis de construire ci-dessus visés ont été régulièrement affichés tant en Mairie que sur les terrains ainsi qu'il résulte de trois procès-verbaux de constat d'affichage dressés par Maître Michel UZEL, Huissier de Justice à NEUVILLE SUR SAONE (69582) 12 avenue Burdeau BP126, les **4 juillet, 6 août et 8 septembre 2014**.

#### **Permis de construire modificatifs**

- Les permis de construire modificatifs valant division ci-dessus visés ont été régulièrement affichés tant en Mairie que sur les terrains ainsi qu'il résulte de deux procès-verbaux de constat d'affichage dressés par Maître Michel UZEL, Huissier de Justice à NEUVILLE SUR SAONE (69582) 12 avenue Burdeau BP126, les **17 décembre 2014 et 17 janvier 2015**.

## 5°/ NON RECOURS-RETRAIT

### Permis de construire

Le REQUERANT déclare qu'il n'a reçu, concernant les permis de construire ci-dessus visés, aucune notification de recours gracieux, contentieux ou au titre du contrôle de légalité, dans les délais légaux à ce jour expirés, et qu'aucune décision de retrait n'est intervenue à ce jour.

### Permis de construire modificatifs

Le REQUERANT déclare qu'il n'a reçu, à ce jour, concernant les permis de construire modificatifs ci-dessus visés, aucune notification de recours gracieux, contentieux ou au titre du contrôle de légalité, et qu'aucune décision de retrait n'est intervenue à ce jour.

Il s'engage à justifier du caractère définitif desdits arrêtés de permis de construire modificatifs et déclare faire son affaire de l'obtention (si nécessaire) de toutes autorisations d'urbanisme complémentaires, purgées et ayant un caractère définitifs, afin que les immeubles objets des présentes soient conformes aux règles d'urbanisme.

## 6°/ OUVERTURES DE CHANTIER

Il est ici précisé qu'il résulte de l'article 4 du cahier des charges de cession de terrain susvisé que le REQUERANT s'est engagé à entreprendre les travaux de construction dans un délai de 3 mois à compter de la signature de l'acte authentique de vente, qui est intervenue le 15 décembre 2014, et à les réaliser dans un délai de 24 mois à compter du démarrage des travaux visé ci-dessous, sauf prolongation éventuelle pour cas de force majeure.

### ILOT 4A - THE CUBES A et immeuble collectif

Le REQUERANT a déclaré la totalité du chantier ouvert à la date du **1<sup>er</sup> décembre 2014** suivant déclaration réglementaire d'ouverture de chantier adressée à la Mairie le 24 novembre 2014.

### ILOT 4B - THE CUBES B

Le REQUERANT a déclaré la totalité du chantier ouvert à la date du **1<sup>er</sup> décembre 2014** suivant déclaration réglementaire d'ouverture de chantier adressée à la Mairie le 24 novembre 2014.

### ILOT 4C - THE CUBES C

Le REQUERANT a déclaré la totalité du chantier ouvert à la date du **1<sup>er</sup> décembre 2014** suivant déclaration réglementaire d'ouverture de chantier adressée à la Mairie le 24 novembre 2014.

\*\*\*\*\*

Les pièces sus-analysées demeureront ci-annexées après mention.

**CECI EXPOSE**, il est passé à l'acte objet des présentes.

**CAHIER DES CHARGES ET DES SERVITDES**  
De l'ensemble immobilier résidentiel « THE CUBES »

## TITRE I

### NATURE ET PORTEE DU CAHIER DES CHARGES ET DES SERVITUDES

A titre préliminaire, il est ici précisé que les trois groupes d'habitation susvisés THE CUBES A, THE CUBES B et THE CUBES C et l'IMMEUBLE COLLECTIF sont indépendants les uns des autres et ne sont pas soumis au statut de la copropriété compte

tenu de l'obtention par le REQUERANT des permis de construire valant division en propriété ci-dessous visés.

Seul l'immeuble collectif, indépendant lui aussi des 3 groupes de maisons d'habitation et qui sera réalisé sur la parcelle susvisée cadastrée section AV n°436, sera éventuellement soumis au statut de la copropriété.

Il est par ailleurs précisé que :

\* s'il est fait mention de « lot » ou « ilot » dans le présent acte, lesdits lots ne sont pas constitutifs d'un lotissement,

\* chaque parcelle de terrain conservera son autonomie, sans aucune quote-part de propriété indivise, chacune étant indépendante en dehors des relations de servitudes pouvant exister entre elles en vertu des présentes et dont l'énoncé est limitatif.

\* les modalités d'exercice et même l'existence d'une servitude pourront être librement modifiées ou supprimées par les propriétaires des fonds servant et dominant sans l'intervention des propriétaires des autres parcelles non concernées par les servitudes en question.

\* le présent acte n'emporte aucune obligation pour le REQUERANT de réaliser une construction sur chaque parcelle dont il propriétaire.

\* les dispositions résultant des présentes ont valeur contractuelle tant entre les futurs propriétaires qu'entre eux et le REQUERANT, et qu'en conséquence **les présentes seront rappelées dans tout acte constitutif de droit réel et intervenant dans le périmètre cadastral ci-après défini.**

Tout propriétaire peut en demander l'application à l'encontre du propriétaire défaillant.

Le présent cahier des charges s'imposera de la même façon et dans les mêmes conditions à tous les copropriétaires d'un immeuble soumis au statut de la copropriété résultant de la loi du 10 juillet 1965 et ses textes subséquents.

Il sera opposable de plein droit auxdits propriétaires et copropriétaires par le seul fait de sa publication au Service de la publicité foncière compétent, et antérieurement même à cette publication si le titulaire d'un des droits susvisés en a eu préalablement connaissance et a adhéré aux obligations qui en résultent.

Il est ici précisé qu'en cas de contradiction entre les dispositions du présent cahier des charges et celles du cahier des charges de cession de terrain de la ZAC DE LA GRAPPINIÈRE, ces dernières prévaudront.

### **MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES**

Le présent cahier des charges ne pourra être modifié qu'à l'**unanimité** de tous les propriétaires.

S'il en était besoin, il est précisé que par « tous les propriétaires » il convient de comprendre qu'il s'agit de tous les propriétaires de lots situés dans le périmètre cadastral dudit cahier des charges ci-après défini (et non seulement ceux de chaque groupe de maisons d'habitation ou de l'immeuble collectif).

### **OBJET DU CAHIER DES CHARGES**

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer les règles et servitudes imposées dans l'ensemble immobilier résidentiel « THE CUBES » créé par la Société SCI NOAHO RESIDENCES.

**Le présent cahier des charges est opposable à quiconque détient et occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie des immeubles compris dans l'ensemble immobilier résidentiel objet des présentes.**

Il sera remis à chaque acquéreur lors de la signature de l'acte de vente ainsi qu'à chaque preneur lors de la signature des engagements de location, et devra leur avoir été communiqué préalablement.

Il résulte de l'annexe à l'additif au cahier des charges de cession de terrains susvisé que, contrairement à l'article 9 dudit cahier des charges, le REQUERANT n'est pas tenu de constituer une association syndicale.

Le REQUERANT déclare en outre que :

- aucun local ou espace commun à l'ensemble immobilier résidentiel n'existe dans les groupes de maisons d'habitation ou l'immeuble collectif,
- l'accès à chaque maison et à l'immeuble collectif se fait par les futures voies publiques qui seront réalisées par l'aménageur ainsi qu'il est dit ci-dessus,
- les parkings de chaque maison d'une part et de l'immeuble collectif d'autre part se trouvent sur le terrain de chaque maison d'une part et de l'immeuble collectif d'autre part.

Il déclare qu'en conséquence il ne sera pas constitué d'association syndicale libre ou d'association foncière urbaine.

Toutefois, il déclare qu'il existe des réseaux et canalisations communs à deux ou plusieurs des 19 maisons et à l'immeuble collectif.

Lesdits réseaux et canalisations seront gérés par les servitudes ci-après créées.

## TITRE II

### DESIGNATION de L'ENSEMBLE IMMOBILIER RESIDENTIEL « THE CUBES »

Le présent cahier des charges s'applique à 3 groupes de maisons d'habitation en bande et à un immeuble collectif, qui seront édifiés sur les parcelles désignées ci-après :

#### ***Partie ILOT 4A - « THE CUBES A »***

Section	N°	Lieudit	Surface	N° maison au plan
AV	437	1 rue de la Barre	00 ha 02 a 77 ca	<b>LOT 5A</b>
AV	438	1 rue de la Barre	00 ha 03 a 56 ca	<b>LOT 4A</b>
AV	439	1 rue de la Barre	00 ha 03 a 17 ca	<b>LOT 3A</b>
AV	440	1 rue de la Barre	00 ha 03 a 37 ca	<b>LOT 2A</b>
AV	441	1 rue de la Barre	00 ha 03 a 60 ca	<b>LOT 1A</b>

Total 00 ha 16 a 47 ca

Le groupe d'habitations projeté comprendra CINQ (5) lots qui feront l'objet d'une propriété divise.

**Sur chacun de ces lots sera établie une maison individuelle sur RDC et R+1, avec jardin, terrasse, abri et 2 stationnements particuliers.**

Il est ici précisé que le gros œuvre et la toiture de chaque maison lui est propre et qu'il n'existe aucun éléments de gros œuvre ou de toiture commun entre lesdites maisons.

L'ensemble est figuré en un plan de division de l'ILOT A qui demeurera **ci-annexé après mention**.

#### ***Partie ILOT 4A - « IMMEUBLE COLLECTIF »***

Section	N°	Lieudit	Surface	N° au plan
AV	436	1 rue de la Barre	00 ha 09 a98 ca	<b>LOT 6A</b>

Le terrain susvisé est destiné à recevoir un **immeuble collectif à usage d'habitation (LOT 6A)** composé de 15 logements, 19 places de stationnement privatives et 4 parkings visiteurs communs audit immeuble.

L'ensemble est figuré en un plan de division de l'ILOT A ci-dessus annexé.

**ILOT 4B - « THE CUBES B »**

Section	N°	Lieudit	Surface	N° au plan
AV	442	1 rue de la Barre	00 ha 02 a 66 ca	<b>LOT 7B</b>
AV	443	1 rue de la Barre	00 ha 02 a 61 ca	<b>LOT 6B</b>
AV	444	1 rue de la Barre	00 ha 03 a 27 ca	<b>LOT 5B</b>
AV	445	1 rue de la Barre	00 ha 03 a 38 ca	<b>LOT 4B</b>
AV	446	1 rue de la Barre	00 ha 03 a 20 ca	<b>LOT 3B</b>
AV	447	1 rue de la Barre	00 ha 03 a 30 ca	<b>LOT 2B</b>
AV	448	1 rue de la Barre	00 ha 03 a 55 ca	<b>LOT 1B</b>

Total 00 ha 21 a 97 ca

Le groupe d'habitations projeté comprendra **SEPT (7) lots** qui feront l'objet d'une propriété divisée.

Sur chacun de ces lots sera établie une maison individuelle sur RDC et R+1, avec jardin, terrasse, abri et 2 stationnements particuliers.

Il est ici précisé que le gros œuvre et la toiture de chaque maison lui est propre et qu'il n'existe aucun éléments de gros œuvre ou de toiture commun entre lesdites maisons.

L'ensemble est figuré en un plan de division de l'ILOT B qui demeurera **ci-annexé après mention**.

**ILOT 4C - « THE CUBES C »**

Section	N°	Lieudit	Surface	N° maison au plan
AV	449	1 rue de la Barre	00 ha 03 a 48 ca	<b>LOT 7C</b>
AV	450	1 rue de la Barre	00 ha 02 a 47 ca	<b>LOT 6C</b>
AV	451	1 rue de la Barre	00 ha 02 a 95 ca	<b>LOT 5C</b>
AV	452	1 rue de la Barre	00 ha 02 a 98 ca	<b>LOT 4C</b>
AV	453	1 rue de la Barre	00 ha 02 a 83 ca	<b>LOT 3C</b>
AV	454	1 rue de la Barre	00 ha 02 a 89 ca	<b>LOT 2C</b>
AV	455	1 rue de la Barre	00 ha 03 a 08 ca	<b>LOT 1B</b>

Total 00 ha 20 a 68 ca

Le groupe d'habitations projeté comprendra **SEPT (7) lots** qui feront l'objet d'une propriété divisée.

Sur chacun de ces lots sera établie une maison individuelle sur RDC et R+1, avec jardin, terrasse, abri et 2 stationnements particuliers.

Il est ici précisé que le gros œuvre et la toiture de chaque maison lui est propre et qu'il n'existe aucun éléments de gros œuvre ou de toiture commun entre lesdites maisons.

L'ensemble est figuré en un plan de division de l'ILOT C qui demeurera **ci-annexé après mention**.

\*\*\*\*\*

Le REQUERANT se réserve toutefois la faculté, sans autre restriction que l'obtention des autorisations administratives nécessaires, d'apporter toutes modifications à ce projet, notamment quant à la division parcellaire des terrains, au nombre de bâtiments, leur implantation, à leur type, ou même quant à la consistance ou la destination des parcelles lui appartenant.

**PLANS**

Demeureront **ci-annexés après mention**, les PLANS NOTAIRE suivants datés du 17 novembre 2014 établis par l'Atelier Thierry ROCHE et ASSOCIES, cabinet

- *plan de division, situation,*
- *plan masse, situation,*
- *plan du rez-de-chaussée,*
- *plan du niveau 1,*
- *plan du niveau 2,*
- *plan du rez-de-chaussée – ilot 4/LOT A,*
- *plan niveau 1 – ilot 4/LOT A,*
- *plan niveau 2 – ilot 4/LOT A,*
- *plan niveau 3 – ilot 4/LOT A,*
- *plan de toiture – ilot 4/LOT A,*
- *plan de coupe-façades – ilot 4/LOT A,*
- *plan du rez-de-chaussée – ilot 4/LOT B,*
- *plan niveau 1 – ilot 4/LOT B,*
- *plan de toiture – ilot 4/LOT B,*
- *plan de coupe-façades – ilot 4/LOT B,*
- *plan du rez-de-chaussée – ilot 4/LOT C,*
- *plan niveau 1 – ilot 4/LOT C,*
- *plan de toiture – ilot 4/LOT C,*
- *plan de coupe-façades – ilot 4/LOT C,*

### TABLEAU SYNOPTIQUE

La désignation des maisons constituant les 3 groupes d'habitations « THE CUBES A », « THE CUBES B » et « THE CUBES C » et de l'immeuble collectif et leurs références cadastrales figurent au tableau synoptique ci-après qui comporte cinq colonnes comprenant :

- colonne 1 : le numéro de chaque maison sur les plans,
- colonne 2 : la section cadastrale,
- colonne 3 : le numéro cadastral,
- colonne 4 : la surface habitable,
- colonne 5 : le type de logement.

N° aux plans	Section	N°	Surface habitable en m <sup>2</sup>	Type
<b>LOT 6A (immeuble collectif)</b>	AV	436	850,75	13 appartements de type T3 et 2 appartements de type T2
LOT 5A ou A05	AV	437	94,25	T4
LOT 4A ou A04	AV	438	108,00	T5
LOT 3A ou A03	AV	439	94,25	T4
LOT 2A ou A02	AV	440	94,25	T4
LOT 1A ou A01	AV	441	108,00	T5
LOT 7B ou B07	AV	442	107,6	T5
LOT 6B ou B06	AV	443	94,25	T4
LOT 5B ou B05	AV	444	94,25	T4
LOT 4B ou B04	AV	445	94,25	T4
LOT 3B ou B03	AV	446	94,25	T4
LOT 2B ou B02	AV	447	94,25	T4
LOT 1B ou B01	AV	448	108	T5
LOT 7C ou C07	AV	449	107,60	T5
LOT 6C ou C06	AV	450	94,25	T4
LOT 5C ou C05	AV	451	94,25	T4
LOT 4C ou C04	AV	452	94,25	T4
LOT 3C ou C03	AV	453	94,25	T4
LOT 2C ou C02	AV	454	94,25	T4

LOT 1C ou C01	AV	455	108,00	T5
---------------	----	-----	--------	----

### TITRE III

#### DISPOSITIONS CONCERNANT LA MISE EN ETAT ET L'USAGE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER RESIDENTIEL

Les propriétaires seront tenus de se conformer aux clauses, conditions et stipulations suivantes, étant ici rappelé qu'en cas de contradiction entre les dispositions du présent cahier des charges et celles du cahier des charges de cession de terrain et du cahier des prescriptions urbaines, paysagères, architecturales et environnementales de la ZAC DE LA GRAPPINIÈRE, les dispositions de la ZAC prévaudront.

#### ARTICLE 1 – Voies et allées de desserte

Ainsi qu'il résulte du titre de propriété du REQUERANT, l'ensemble immobilier résidentiel sera accessible :

- « (...) depuis la rue Delestraint (voie ouverte au public)
- depuis la voie nouvelle au nord du quartier (identifiée VN3 aux plans) »,

Etant précisé que 2 venelles relieront la voie nouvelle susvisée et la rue du 8 mai 1945, lesquelles venelles sont **publiques**, et par définition non accessibles aux véhicules automobiles, et ne devront être encombrées, que ce soit de manière temporaire ou permanente, par quelque dépôt que ce soit.

Les voies d'accès aux maisons et à l'immeuble collectif objet des présentes seront aménagées par la Communauté Urbaine de Lyon puis rétrocédées à la Commune. Dans cette attente, l'aménageur sera tenu d'assurer leur entretien et le paiement des taxes et impôts y afférents, le tout en conformité avec le cahier des charges de cession de terrain ci-dessous littéralement rapporté à ce sujet :

« **TITRE II - DROITS ET OBLIGATIONS DES SIGNATAIRES**  
**CHAPITRE I - TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES**  
**A LA VOIRIE OU AUX ESPACES PUBLICS**

**ARTICLE 11 - OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR CONCERNANT LES**  
**OUVRAGES PUBLICS -**

*L'aménageur Grand Lyon, conformément au document d'urbanisme applicable au dossier de réalisation et à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres publics, des réseaux et des terrains destinés à être incorporés au domaine des collectivités, ou à être remis aux organismes concessionnaires.*

*Sous réserve que d'autres délais ne soient fixés dans l'acte de cession ou dans ses annexes, l'aménageur s'engage :*

➤ *à exécuter dans un délai de 3 mois à compter de l'acte authentique, d'une part, une voirie provisoire suivant le tracé de la voirie définitive et permettant l'accès à la parcelle vendue et, d'autre part, les canalisations d'eau et d'électricité, etc. permettant une alimentation satisfaisante de ladite parcelle.*

➤ *à assurer une desserte convenable des bâtiments construits par l'acquéreur, sous la réserve expresse que soient respectées les dispositions du document d'urbanisme applicable (article 13 ci-après) et le cahier des prescriptions techniques dans un délai de 3 mois à compter de la signature du procès-verbal constatant la libération des abords des bâtiments, établi contradictoirement entre l'aménageur et l'acquéreur à la demande de ce dernier,*

➤ *à exécuter la voirie définitive dans un délai de 2 ans après la date où tous les bâtiments prévus par la ZAC seront terminés et occupés. Cependant, lorsque l'aménagement de la zone fera l'objet d'un programme échelonné de réalisation par tranches, le délai de deux ans s'appliquera au périmètre concerné par la tranche considérée.*

Etant entendu que, les délais prévus ci-dessus ne sauraient être opposés à <sup>25</sup> l'aménageur si les travaux étaient rendus irréalisables du fait de la saison ou des intempéries. »

## **ARTICLE 2 - Occupation - Destination - Constructibilité - Esthétique**

### **\* Occupation**

Les propriétaires de chaque lot auront droit d'en jouir comme bon leur semblera, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et des voisins et sous les réserves qui vont être ci-après formulées.

Les propriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité du groupe ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités, de leurs clients, ou gens à leur service.

### **\* Destination**

La destination principale (mais non exclusive) de l'ensemble immobilier résidentiel est l'**HABITATION**, à l'exclusion de toute activité commerciale.

Les maisons et l'immeuble collectif pourront toujours être affectés à usage professionnel (professions libérales uniquement) après obtention des autorisations administratives éventuellement nécessaires et à la condition de ne pas nuire à la bonne tenue et à la tranquillité du groupe.

Etant précisé que, afin de respecter les engagements par le REQUERANT à l'occasion de l'acquisition du terrain, soit :

« (...)

- *Opérer la vente des logements uniquement à des personnes physiques affectant ledit bien à usage de résidence principale pendant une durée effective de 5 années, et ayant des ressources inférieures ou égales au plafond de ressources du prêt locatif social (PLS) (...)* ».

Les biens immobiliers situés dans le périmètre du présent cahier des charges ne pourront être à usage professionnel, mais **seulement à usage d'habitation, pendant un délai de 5 ans à compter de la livraison des biens vendus consécutive à leur achèvement.**

Néanmoins, et sous réserve de l'obtention de toutes autorisations nécessaires et notamment de la part de la COMMUNAUTE URBAINE DE LYON, tout ou partie des logements de l'immeuble collectif pourra être affectée à usage professionnel (profession libérale).

Enfin, et en tout état de cause, il ne devra pas être exploitée une activité dangereuse ou insalubre ou de nature à incommoder les copropriétaires, au-delà des "inconvenients normaux de voisinage" suivant les critères jurisprudentiels et compte tenu de l'environnement général de l'ensemble immobilier et de la destination générale de cet ensemble.

Sont également interdits les dépôts de toute nature, tels que notamment ceux de matériaux et vieilles voitures, etc...

### **\* Constructibilité**

La propriété et l'usage de chaque lot, notamment pour sa constructibilité, seront régis par la réglementation en vigueur au moment de l'opération envisagée.

Les propriétaires des parcelles concernées pourront librement modifier les constructions, par démolition, extension, adjonction, surélévation sous réserve du respect des dispositions du présent cahier des charges et notamment de l'esthétique générale de l'ensemble immobilier et de l'obtention des autorisations administratives nécessaires.

Le non respect éventuel de cette réglementation sera sanctionné par les seules actions de droit commun, à l'exception de celle fondée sur l'article 1134 du Code civil

En ce qui concerne les lots invendus, et sous réserve de toutes autorisations légales ou administratives nécessaires, le REQUERANT et ses ayants-droit se réserve la possibilité de modifier les types de logements, ainsi que leur affectation, leur implantation

et leur nombre, sous réserve de l'obtention de toutes autorisations administratives éventuelles.

**\* Esthétique générale de l'ensemble immobilier**

L'esthétique générale du groupe devra toujours être maintenue et les règles d'hygiène devront toujours être respectées en conformité des règlements administratifs.

Les constructions devront être tenues en excellent état de propreté et d'entretien.

Au cas où un propriétaire serait amené à remplacer partiellement sa toiture, il ne pourra le faire qu'en mêmes matériaux que ceux utilisés à l'origine.

De même, au cas où le propriétaire d'un lot serait amené à remplacer une partie extérieure de sa construction (porte, fenêtre, persiennes ou autres), il ne pourra le faire qu'avec des matériaux identiques à ceux existants et la forme des parties d'immeuble remplacées devra être la même que celle existant précédemment.

Les pergolas au-dessus des parkings et portes seront toujours soigneusement entretenues.

Etant précisé qu'il résulte du cahier des charges de cession de terrain susvisé ce qui suit :

**« ARTICLE 22- 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 et à la sécurité des habitants. Il ne pourra notamment être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans le permis de construire.*

*(...) »*

**ARTICLE 3 - Animaux**

Les animaux même domestiques, de nature bruyante, désagréable ou nuisible, sont interdits. Les chiens et les chats, à la condition qu'ils ne causent aucun dégât au groupe d'habitation ni trouble de jouissance à ses occupants, sont tolérés, étant entendu que toutes dégradations causées par eux resteront à la charge de leurs propriétaires.

Chacun des propriétaires devra veiller à ce que les animaux dont il a la garde ne portent pas atteinte à la tranquillité du groupe d'habitation.

**ARTICLE 4 - Bruits**

L'usage des appareils émettant du son, est autorisé sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que les bruits en résultant ne soient pas perceptibles par les voisins.

Tout bruit ou tapage nocturne de quelque nature qu'il soit, alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des locaux, est formellement interdit s'il trouble la tranquillité des voisins.

L'utilisation des appareils d'entretien, à moteur, à explosion (tondeuse à gazon, motoculteurs, etc...) est autorisée seulement durant le jour suivant la réglementation édictée par la collectivité publique.

**ARTICLE 5 - Clôtures**

Des clôtures séparatives seront installées par le REQUERANT, soit en limite des propriété, elles seront alors mitoyennes, soit en deçà de la ligne séparative, et elles demeureront propriété divise, le tout conformément à la notice descriptive contractuelle de chaque maison et aux plans qui seront annexés aux actes de vente.

Leur entretien, réparation et réfection seront à la charge de chaque propriétaire ou des deux propriétaires concernés lorsque la clôture sera mitoyenne selon les règles de la mitoyenneté.

Par ailleurs, ultérieurement, les propriétaires pourront doubler ces clôtures d'une haie vive. Chaque propriétaire pourra en faire de même pour ses limites séparatives sur la voirie. Sont interdits le doublement des clôtures par des « canisses » ou brises vue. Seules les haies sont autorisées.

### **ARTICLE 6 – Haies, arbres et plantations diverses**

Les haies, arbres et plantations diverses seront plantés et livrés par le REQUERANT conformément à la notice descriptive contractuelle de chaque maison et aux plans qui seront annexés aux actes de vente.

Ils seront mitoyens s'ils sont implantés en limite séparative.

L'entretien des haies, **arbres** et plantations diverses implantées à l'intérieur des parcelles sera à la charge du seul propriétaire de la parcelle.

L'entretien des haies, arbres et plantations diverses implantées en limite de propriété sera à la charge des deux propriétaires concernés selon les règles de la mitoyenneté.

Les haies devront être taillées régulièrement tous les ans, les arbres et plantations diverses entretenus autant de fois qu'il est d'usage de le faire pour chaque essence déterminée.

Les arbres et arbustes éventuellement implantés à l'intérieur des parcelles lors de l'acquisition de celles-ci ne pourront être abattus et devront être remplacés en cas de dépérissement. Ils constituent le minimum de plantations imposé pour chaque parcelle.

### **ARTICLE 7 – Jardins**

Les jardins privatifs seront à usage de jardins d'agrément.

Les plantations sont autorisées dans la mesure où elles ne causent aucune gêne aux lots voisins ni ne nuisent à l'ensoleillement normal et à la culture des fleurs.

Le gazon devra être arrosé et tondu de manière à maintenir l'harmonie générale du groupe d'habitation.

Sont interdits, sans que la liste ci-après soit limitative :

- les **potagers et arbres fruitiers**,
- l'entreposage et le dépôt de tous matériaux et objets quelconques,
- le camping et le caravaning.

Est expressément autorisée :

- l'installation d'une **piscine (hors sol ou non)** dans les jardins privatifs, sous réserve pour le propriétaire d'obtenir les éventuelles autorisations administratives nécessaires.

### **ARTICLE 8 - Enseignes et plaques**

Il ne pourra être placé, sur la façade des maisons ou de l'immeuble collectif des écriteaux ou enseignes quelconques, en dehors des panneaux annonçant la vente des maisons.

Toutefois, les propriétaires/copropriétaires ou occupants des maisons ou appartements qui seraient affectés à un **usage professionnel**, pourront apposer une enseigne sur leur maison/local à la condition expresse de se conformer aux lois, aux règles d'urbanisme, y compris celles de la ZAC DE LA GRAPPINIÈRE, règlements et usages, et de ne pas apporter de troubles dans la jouissance des autres lots ni de porter atteinte à l'harmonie de l'immeuble.

Il pourra être posé une plaque sur la porte palière des maisons et appartements de l'immeuble collectif.

Les personnes exerçant une **activité professionnelle** pourront apposer sur la façade de leur maison ou de l'immeuble collectif, une plaque faisant connaître au public leur nom, profession et situation du local où elles exercent leur activité.

A la condition expresse de se conformer aux lois, aux règles d'urbanisme, y compris celles de la ZAC DE LA GRAPPINIÈRE, règlements et usages, et de ne pas apporter de troubles dans la jouissance des autres lots ni de porter atteinte à l'harmonie de l'immeuble

En outre, le REQUERANT pourra implanter sur le terrain des groupe d'habitations et de l'immeuble collectif tous panneaux publicitaires et ce jusqu'à la fin de la commercialisation du programme.

Etant précisé qu'il résulte du cahier des charges de cession de terrain susvisé ce qui suit :

**« ARTICLE 23 – AFFICHAGE**

*Il est interdit, à tout propriétaire ou locataire, de louer pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions autre que ceux affectés à usage commercial. L'aménageur pourra toutefois, accorder des dérogations et en fixer les conditions mais seulement pour la durée de la convention d'aménagement »*

**ARTICLE 9 – Stationnement**

Les emplacements de parkings tant des maisons que de l'immeuble collectif sont réservés exclusivement au stationnement des véhicules de tourisme et utilitaires légers d'un tonnage inférieur à 3,5 tonnes.

Le stationnement permanent de caravanes ou remorques de tous types reste strictement interdit.

Etant ici rappelé que les portails devant les garages des maisons sont interdits.

**Bande de terrain inconstructible**

Le REQUERANT précise qu'une bande de terrain inconstructible existe sur la parcelle cadastrée **section AV n° 436** composant l'assiette de l'immeuble collectif où seront réalisés les stationnements communs visiteurs réservés audit immeuble, ainsi qu'il résulte des dispositions du plan de prévention des risques naturels (Zone R3) visé au titre de propriété du REQUERANT.

Du fait de l'existence de cette zone, **aucune construction** ne sera autorisée aux copropriétaires dans cette zone.

Un plan figurant cette bande de terrain demeurera **ci-annexé après mention**.

**ARTICLE 10 – Stockage ordures ménagères**

Le REQUERANT précise que chacune des assiettes foncières des maisons individuelles et de l'immeuble collectif comporte une aire de stockage des ordures ménagères pour l'usage propre de ses propriétaires et/ou occupants.

**ARTICLE 11 – Compteurs électricité, gaz et téléphone**

Chacune des maisons ainsi que l'immeuble collectif pourra disposer d'un compteur individuel. Une logette particulière (électricité - téléphone) est installée en limite de propriété.

Etant précisé que la pose des compteurs électricité et téléphone sera prise en charge par le REQUERANT.

Lors de sa construction, l'immeuble collectif sera pourvu de panneaux photovoltaïques qui seront installés en toiture et destinés à la production d'électricité qui sera revendue à EDF ou tout autre concessionnaire d'électricité et dont le produit de la vente sera réservé à l'immeuble collectif.

Le REQUERANT précise que seul l'immeuble collectif sera desservi par le gaz.

**ARTICLE 12- Transformateur**

Par ailleurs, un local situé sur la parcelle cadastrée **section AV n°436** constituant l'assiette de l'immeuble collectif sera éventuellement mis à disposition d'ELECTRICITE DE FRANCE ou tout autre concessionnaire d'électricité pour l'installation d'un poste de transformation électrique.

La mise à disposition éventuelle de ce local ainsi que les modalités d'accès, installation, exploitation, entretien, feront l'objet d'une convention de servitude à intervenir entre ELECTRICITE DE FRANCE ou tout autre concessionnaire d'électricité et le REQUERANT qui aura tous pouvoirs à l'effet de régulariser cette convention.

**ARTICLE 13 – Compteurs d'eau**

Il existe un compteur individuel d'eau par maison et un pour l'immeuble collectif.

Pour chaque maison et pour l'immeuble collectif, existence d'un robinet d'arrêt et d'un emplacement pour le compteur, dont la mise en place est à la charge du REQUERANT.

**ARTICLE 14 - Branchements**

Les acquéreurs feront leur affaire personnelle de tous contrats ou abonnements à souscrire auprès de la commune, des sociétés concessionnaires d'électricité ou des services publics.

Le REQUERANT déclare qu'il n'y aura pas d'antenne communautaire.

Il existera une antenne par maison et une antenne sur l'immeuble collectif.

Les paraboles ne pourront être posées que sur les toitures et aux endroits les plus discrets possibles, et en aucun cas sur les balcons. Pour le bâtiment collectif les paraboles devront être posées en toiture, et seront interdites sur les balcons et en façade.

Les acquéreurs devront évacuer leurs eaux ménagères et leurs eaux vannes dans le réseau d'assainissement de l'ensemble immobilier résidentiel.

**ARTICLE 15 – Chauffage et eau chaude sanitaire**

Chaque maison comprendra une installation **individuelle** de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire électrique avec système d'appoint par **panneaux solaires** installés en toitures de chaque maison conformément à la notice descriptive qui sera annexée à l'acte de vente de la maison.

En conséquence, chacun des propriétaires supportera personnellement les charges de chauffage et d'eau chaude afférentes à sa maison.

S'agissant de l'immeuble collectif, il est ici précisé que chaque appartement comprendra une **installation individuelle de chauffage et de production d'eau chaude**.

Lors de sa construction, l'immeuble sera pourvu d'un système de chauffage et de production d'eau chaude par chaudière individuelle à gaz.

**ARTICLE 16 - Subdivision**

Toute subdivision d'une parcelle est interdite même dans le cas d'une indivision. Les co-indivisaires ne pourront se prévaloir de l'article 815 du Code Civil pour déroger à ce principe.

**TITRE V - SERVITUDES**

A titre préliminaire, il est ici précisé que chaque groupe de maisons d'habitation et l'immeuble collectif auront leurs propres réseaux et canalisations secs et humides, à l'exception de :

- canalisations et réseaux électriques qui seront communs à l'immeuble collectif et aux groupes de maisons d'habitation,
- réseaux et canalisations humides qui seront communs à certaines ou à toutes les maisons du même groupe,

Le tout en vertu de servitudes ci-après constituées.

Les plans de nivellement et réseaux humides et des réseaux secs demeureront **ci-annexés après mention**.

**SERVITUDES PARTICULIERES**

**ARTICLE 17 - Servitudes réciproques de passage de canalisations et réseaux humides**

**1°) Concernant Partie ILOT 4A - « THE CUBES A »**

Chaque parcelle du groupe de maisons d'habitation « THE CUBES A » devra supporter le passage de tous réseaux humides et toutes canalisations souterrains qui pourront être utiles à l'un ou l'autre des fonds dudit groupe.

Chaque parcelle du groupe de maisons THE CUBES A supportera le passage de **toutes canalisations et réseaux humides** et notamment d'eaux pluviales, d'eaux usées, d'eau potable, ainsi que les compteurs d'eau et regards visitables pouvant être implantés sur les parties privatives ou en limite de propriété et plus généralement des éléments d'équipement de quelque nature qu'ils soient pour les besoins de la construction de chaque maison. Et ce, que ces canalisations et réseaux desservent la maison édifiée sur la parcelle concernée ou toute autre maison dépendant du groupe d'habitation THE CUBES A.

Cette servitude comporte le droit d'installation sur place de gaines et canalisations et d'accès permanent aux installations au profit du Service des Eaux.

Enfin, toute construction ou plantation est interdite sur l'emplacement des canalisations et regards.

Fonds dominants : section AV n°437, 438, 439, 440 et 441

Fonds servants : section AV n°437, 438, 439, 440 et 441

Modalités d'exercice de cette servitude d'implantation et de passage tous réseaux et canalisations humides :

Cette servitude emportera le droit d'accès, au bénéfice de chaque propriétaire de fonds dominant et de ses préposés, pour procéder à tous travaux d'entretien, de réfection et de remplacement de ses réseaux, canalisations, gaines, et de leurs ouvrages, à charge de toujours remettre les lieux en l'état aux frais du bénéficiaire de ladite servitude. Ce droit d'accès devra toutefois être exercé uniquement par les propriétaires des lots concernés ou des concessionnaires des réseaux, par l'intermédiaire de ses préposés.

Cette servitude devra être exercée de manière à gêner le moins possible l'utilisation des immeubles grevés.

Modalités de répartition des charges d'entretien et de réparation de cette servitude d'implantation et de passage tous réseaux humides :

Lorsque ces réseaux, canalisations ou gaines et leurs ouvrages seront pour tout ou partie de leur parcours, affectés à l'usage de plusieurs fonds, les charges d'entretien, de réparation, de réfection et de remplacement les concernant seront réparties entre les seuls propriétaires pour lesquels ces éléments présentent une utilité, au prorata d'unités d'habitation desservies.

Lorsqu'ils bénéficieront en totalité à un fonds unique, les charges d'entretien, de réparation, de réfection et de remplacement seront à sa charge exclusive.

Les propriétaires des fonds sur lesquels transitent ces réseaux assureront la responsabilité de tout dommage causé au fonds bénéficiaire ou à des tiers, selon le droit commun de la responsabilité.

Effet relatif : acte reçu par Me PIERSON, notaire à VILLEURBANNE, le 15 décembre 2014 contenant vente par la COMMUNAUTE URBAINE DE LYON à la SCI NOAHO RESIDENCES, en cours de publication au Service de la Publicité Foncière de LYON 3.

Evaluation : 150 euros

## 2°) Concernant l'ILOT 4B - « THE CUBES B »

Chaque parcelle du groupe de maisons d'habitation « THE CUBES B » devra supporter le passage de tous réseaux humides et toutes canalisations souterrains qui pourront être utiles à l'un ou l'autre des fonds dudit groupe.

Chaque parcelle du groupe de maisons THE CUBES B supportera le passage de **toutes canalisations et réseaux humides** et notamment d'eaux pluviales, d'eaux usées, d'eau potable, ainsi que les compteurs d'eau et regards visitables pouvant être implantés sur les parties privatives ou en limite de propriété et plus généralement des éléments d'équipement de quelque nature qu'ils soient pour les besoins de la construction de

chaque maison. Et ce, que ces canalisations et réseaux desservent la maison édifée sur la parcelle concernée ou toute autre maison dépendant du groupe d'habitation THE CUBES B. 31

Cette servitude comporte le droit d'installation sur place de gaines et canalisations et d'accès permanent aux installations au profit du Service des Eaux.

Enfin, toute construction ou plantation est interdite sur l'emplacement des canalisations et regards.

Fonds dominants : section AV n°442, 443, 444, 445, 446, 447 et 448

Fonds servants : section AV n°442, 443, 444, 445, 446, 447 et 448

Modalités d'exercice de cette servitude d'implantation et de passage tous réseaux et canalisations humides :

Cette servitude emportera le droit d'accès, au bénéfice de chaque propriétaire de fonds dominant et de ses préposés, pour procéder à tous travaux d'entretien, de réfection et de remplacement de ses réseaux, canalisations, gaines, et de leurs ouvrages, à charge de toujours remettre les lieux en l'état aux frais du bénéficiaire de ladite servitude. Ce droit d'accès devra toutefois être exercé uniquement par les propriétaires des lots concernés ou des concessionnaires des réseaux, par l'intermédiaire de ses préposés.

Cette servitude devra être exercée de manière à gêner le moins possible l'utilisation des immeubles grevés.

Modalités de répartition des charges d'entretien et de réparation de cette servitude d'implantation et de passage tous réseaux humides :

Lorsque ces réseaux, canalisations ou gaines et leurs ouvrages seront pour tout ou partie de leur parcours, affectés à l'usage de plusieurs fonds, les charges d'entretien, de réparation, de réfection et de remplacement les concernant seront réparties entre les seuls propriétaires pour lesquels ces éléments présentent une utilité, au prorata d'unités d'habitation desservies.

Lorsqu'ils bénéficieront en totalité à un fonds unique, les charges d'entretien, de réparation, de réfection et de remplacement seront à sa charge exclusive.

Les propriétaires des fonds sur lesquels transitent ces réseaux assureront la responsabilité de tout dommage causé au fonds bénéficiaire ou à des tiers, selon le droit commun de la responsabilité.

Effet relatif : acte reçu par Me PIERSON, notaire à VILLEURBANNE, le 15 décembre 2014 contenant vente par la COMMUNAUTE URBAINE DE LYON à la SCI NOAHO RESIDENCES, en cours de publication au Service de la Publicité Foncière de LYON 3.

Evaluation : 150 euros

### 3°) Concernant l'PILOT 4C - « THE CUBES C »

Chaque parcelle du groupe de maisons d'habitation « THE CUBES C » devra supporter le passage de tous réseaux humides et toutes canalisations souterrains qui pourront être utiles à l'un ou l'autre des fonds dudit groupe.

Chaque parcelle du groupe de maisons THE CUBES C supportera le passage de **toutes canalisations et réseaux humides** et notamment d'eaux pluviales, d'eaux usées, d'eau potable, ainsi que les compteurs d'eau et regards visitables pouvant être implantés sur les parties privatives ou en limite de propriété et plus généralement des éléments d'équipement de quelque nature qu'ils soient pour les besoins de la construction de chaque maison. Et ce, que ces canalisations et réseaux desservent la maison édifée sur la parcelle concernée ou toute autre maison dépendant du groupe d'habitation THE CUBES C.

Cette servitude comporte le droit d'installation sur place de gaines et canalisations et d'accès permanent aux installations au profit du Service des Eaux.

Enfin, toute construction ou plantation est interdite sur l'emplacement des canalisations et regards.

Fonds dominants : section AV n°449, 450, 451, 452, 453, 455 et 455

Fonds servants : section AV n°449, 450, 451, 452, 453, 455 et 455

Modalités d'exercice de cette servitude d'implantation et de passage tous réseaux et canalisations humides :

Cette servitude emportera le droit d'accès, au bénéfice de chaque propriétaire de fonds dominant et de ses préposés, pour procéder à tous travaux d'entretien, de réfection et de remplacement de ses réseaux, canalisations, gaines, et de leurs ouvrages, à charge de toujours remettre les lieux en l'état aux frais du bénéficiaire de ladite servitude. Ce droit d'accès devra toutefois être exercé uniquement par les propriétaires des lots concernés ou des concessionnaires des réseaux, par l'intermédiaire de ses préposés.

Cette servitude devra être exercée de manière à gêner le moins possible l'utilisation des immeubles grevés.

Modalités de répartition des charges d'entretien et de réparation de cette servitude d'implantation et de passage tous réseaux humides :

Lorsque ces réseaux, canalisations ou gaines et leurs ouvrages seront pour tout ou partie de leur parcours, affectés à l'usage de plusieurs fonds, les charges d'entretien, de réparation, de réfection et de remplacement les concernant seront réparties entre les seuls propriétaires pour lesquels ces éléments présentent une utilité, au prorata d'unités d'habitation desservies.

Lorsqu'ils bénéficieront en totalité à un fonds unique, les charges d'entretien, de réparation, de réfection et de remplacement seront à sa charge exclusive.

Les propriétaires des fonds sur lesquels transitent ces réseaux assureront la responsabilité de tout dommage causé au fonds bénéficiaire ou à des tiers, selon le droit commun de la responsabilité.

Effet relatif : acte reçu par Me PIERSON, notaire à VILLEURBANNE, le 15 décembre 2014 contenant vente par la COMMUNAUTE URBAINE DE LYON à la SCI NOAHO RESIDENCES, en cours de publication au Service de la Publicité Foncière de LYON 3.

Evaluation : 150 euros

## SERVITUDES GENERALES

### ARTICLE 18 - Servitude générale d'implantation et de passage de réseau électrique

Toutes les parcelles assiettes des maisons et de l'immeuble collectif susvisées seront grevées à titre perpétuel, réel et gratuit d'une servitude réciproque d'implantation et de passage de réseau électrique.

Modalités d'exercice de cette servitude :

Cette servitude emportera le droit d'accès, au bénéfice de chaque propriétaire de fonds dominant et de ses préposés, pour procéder à tous travaux d'entretien, de réfection et de remplacement de ces réseaux électriques, gaines, et de leurs ouvrages, à charge de toujours remettre les lieux en l'état aux frais du bénéficiaire de ladite servitude. Ce droit d'accès devra toutefois être exercé uniquement par le concessionnaire par l'intermédiaire de ses préposés.

Cette servitude devra être exercée de manière à gêner le moins possible l'utilisation des immeubles grevés.

Modalités de répartition des charges d'entretien et de réparation de cette servitude d'implantation et de passage tous réseaux :

Lorsque ces réseaux, canalisations ou gaines et leurs ouvrages seront pour tout ou partie de leur parcours, affectés à l'usage de plusieurs fonds, les charges d'entretien, de réparation, de réfection et de remplacement les concernant seront réparties entre les seuls propriétaires pour lesquels ces éléments présentent une utilité, au prorata d'unités d'habitation desservies.

Lorsqu'ils bénéficieront en totalité à un fonds unique, les charges d'entretien, de réparation, de réfection et de remplacement seront à sa charge exclusive.

Les propriétaires des fonds sur lesquels transitent ces réseaux assureront la responsabilité de tout dommage causé au fonds bénéficiaire ou à des tiers, selon le droit commun de la responsabilité.

#### **ARTICLE 19 - Servitude de tour d'échelle**

Toutes les parcelles assiettes des maisons et de l'immeuble collectif susvisées seront grevées à titre perpétuel, réel et gratuit d'une servitude réciproque de tour d'échelle.

Ainsi, le fonds dominant sera autorisé afin de permettre la réalisation de tous travaux et notamment d'entretien de réfection ou de réparation des murs et de la toiture, à installer sur le fonds servant, tous échafaudages ou installations nécessaires, à charge pour ledit fonds dominant de remettre les lieux en l'état une fois les travaux terminés.

#### **ARTICLE 20 - Servitude de support**

Les propriétaires de chaque lot seront tenus, sans indemnité, de souffrir sur les clôtures et les constructions, l'apposition de tous signes extérieurs du nom de la voie. Il en sera de même des supports qui pourraient être nécessaires pour les installations téléphoniques, boîtes à lettres, et autres, notamment de télévision.

#### **ARTICLE 21 - Servitudes de vue et prospect**

Les parcelles du périmètre du présent cahier des charges seront grevées de toutes les servitudes de vues, jours, prospect, surplomb, distances au titre des constructions édifiées ou à édifier dans le périmètre du présent cahier des charges, rendues nécessaires par l'implantation des bâtiments et leur situation matérielle, conformément aux permis de construire sus visés.

#### **ARTICLE 22 - Eaux de ruissellement**

Tout lot en aval de l'ensemble immobilier résidentiel devra supporter les eaux de ruissellement du lot en amont, et ce, dans l'état d'aménagement du terrain lors de la prise de possession par les propriétaires respectifs ainsi que tous les travaux nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales.

Compte tenu de l'harmonie architecturale, certains lots pourront recevoir dans leurs canalisations en gouttières les eaux pluviales de plusieurs lots.

Tout propriétaire qui viendrait à détériorer ou obstruer une partie de ces réseaux devra les remettre en état à sa charge et sans délai.

### **TITRE VI**

#### **HISTORIQUE CADASTRAL ANTERIEUR**

Il résulte ce qui suit du titre de propriété du REQUERANT :

« *Rappel de l'historique cadastral antérieur*

*Etant ici précisé que les parcelles divisées aux présentes sont elles-mêmes issues de la division de la parcelle anciennement cadastrée AV n°394 en 9 parcelles cadastrées AV n°422 à AV n°430.*

*Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par le Cabinet TECHNIQUES TOPO, géomètre expert à QUETIGNY (21800), 13 rue de la Houe, le 12 mars 2012 sous le numéro 2797J et régulièrement publié au service de la publicité foncière de LYON 3 [le 3 décembre 2012, volume 2012P, n°15146.] »*

Il résulte ce qui suit de l'acte ci-après visé reçu par Me PIERSON, notaire à VILLEURBANNE, les 16 et 19 décembre 2011 :

« (...) *Divisions cadastrales*

\* *En ce qui concerne la parcelle AV n°394*

*Ladite parcelle provient de la division d'un immeuble de plus grande importance originellement cadastré section AV numéro 251 lieudit "1 rue de la Barre" pour une contenance de 3 hectares soixante quinze ares soixante quatorze centiares (03ha 75a*

74ca), dont le surplus restant appartenir au VENDEUR est désormais cadastré section AV numéro même lieudit pour une contenance de un hectare soixante dix-sept ares soixante et onze centiares (01ha 77a 71ca).

- écart cadastre : 430

(...)Ces divisions résultent d'un document d'arpentage dressé par AXIS CONSEILS, géomètre expert à RILLIEUX LA PAPE (Rhône), 17 avenue de l'Europe, le 13 janvier 2010 sous le numéro 2698R.

Une copie de ce document est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

(...)

#### EFFET RELATIF

(...)Étant ici précisé que les parcelles AV n°251 (dont est issue la parcelle AV n°394), n°253 et n°260 (dont est issue la parcelle AV n°395) proviennent de la division de la parcelle cadastrée section AV n°3 ainsi qu'il résulte d'un acte reçu par Maître GUILLAUME et Maître DELORME le 26 janvier 1978 dont une copie authentique a été publiée au 3<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de LYON, le 9 février 1978, volume 3530, numéro 1015. »

### ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

L'origine de propriété antérieure est littéralement rapportée telle qu'elle résulte du titre de propriété du REQUERANT :

#### « ORIGINE DE PROPRIETE

Le BIEN a été acquis de L'Etablissement dénommé : GRANDLYON HABITAT - OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT, identifié au SIREN sous le numéro 399898345, dont le siège est à LYON 3ÈME ARRONDISSEMENT (69003), Immeuble Terra Mundi, 2 place de Francfort, suivant acte reçu par Maître PIERSON notaire à VILLEURBANNE, le 19 décembre 2011.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de un million deux cent quatre-vingt-six mille cinq cent quatre-vingt-seize euros et quatre-vingt-dix-neuf centimes (1.286.596,99 EUR), sous plus grande contenance, payable suivant les règles de la comptabilité publique. Le VENDEUR déclare et garantit que le ledit prix a été intégralement payé depuis.

Ladite cession avait été approuvé par courrier en date du 28 mars 2011 de Monsieur le Préfet en application de l'article L443-14 Code de la Construction et de l'Habitation.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage et notamment que le bien était libre de toutes inscriptions.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de LYON 3EME le 6 janvier 2012, volume 2012P, numéro 216.

#### ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Antérieurement, les BIENS objet des présentes appartenaient à l'établissement public GRANDLYON HABITAT - OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT au moyen de l'acquisition qu'il en avait faite, avec plus grande étendue : Section A, n° 236, 236 bis, 237, 238p, 239p, 245p, 281p, 282p, pour une superficie de 100.830 m<sup>2</sup> et d'autre part sous le n° 281 de la section A pour 675 m<sup>2</sup> de:

Monsieur Joseph Eugène Marie Elysée DURAND, ingénieur de l'Ecole Polytechnique de Paris, ingénieur des Poudres du Cadre de Réserve, demeurant à PARIS, 10 avenue d'Eylau, né à LYON 6<sup>ème</sup>, le 6 septembre 1897, époux de Madame Aline Marie Emma Suzanne SMET, avec laquelle il est marié en uniques noces sous le régime de la communauté de biens reçu par Me DUACHEZ, notaire à PARIS, le 19 mars 1928,

Suivant acte reçu par Maître Pierre DELORME et Me GUINAND tous deux alors notaires à LYON, le 12 mars 1963.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de 2.283.862,00 francs que l'office acquéreur a payé dès avant la signature de l'acte hors la vue du notaire soussigné, directement au vendeur qui en a donné bonne et valable quittance dans l'acte d'achat.

Audit acte, l'établissement avait déclaré que les Biens vendus n'étaient grevés d'aucun privilège immobilier spécial et d'aucune hypothèque conventionnelle, légale ou judiciaire. <sup>35</sup>

Une copie authentique de cet acte a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de LYON (alors compétent) le 5 avril 1963, volume 3723, numéro 2818. L'état délivré sur cette publication n'a pas été présenté au notaire soussigné. »

### **PUBLICITE FONCIERE**

Le présent acte sera soumis à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au Service de la publicité foncière de LYON 3.

Tous pouvoirs nécessaires pour produire les justifications audit Service qu'il serait éventuellement utile d'établir pour assurer la publicité foncière du présent acte sont consentis à tout clerc de l'Office notarial sus indiqué.

### **FRAIS**

Les frais du présent acte, ainsi que de tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, seront supportés par parts égales par chacun des trois groupes d'habitation THE CUBES A, THE CUBES B et THE CUBES C et l'immeuble collectif, puis répartis dans chaque groupe et dans l'immeuble collectif par unité d'habitation.

### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, s'il y a lieu, élection de domicile est faite en l'Etude du Notaire soussigné.

### **DEPOT DE PIECE**

Le REQUERANT, par son représentant ès-qualités, a, par les présentes, remis au Notaire soussigné et l'a requis de déposer au rang des minutes de la Société Civile Professionnelle "ALCAIX & ASSOCIES NOTAIRES", à la date de ce jour, afin d'en assurer la conservation et pour qu'il en soit délivré tous extraits ou copies authentiques qu'il appartiendra :

- une copie certifiée conforme à l'original du procès-verbal de l'assemblée générale de la SCI NOAHO RESIDENCES qui s'est tenue le 16 janvier 2015 pour signer le présent cahier des charges et des servitudes, l'éventuel règlement de copropriété – état descriptif de division de l'immeuble collectif, le document d'information, le présent dépôt de pièces, les ventes à intervenir dans le présent ensemble immobilier résidentiel et l'acte constatant la réalisation ou non de la condition résolutoire de non obtention de permis de construire définitifs.

**Laquelle pièce demeurera jointe et annexée au présent acte après mention.**

### **ANNEXES**

Sont demeurés ci-annexés :

- Plans cadastraux,
- Cahier des charges de cession de terrains et son additif,
- Cahier des charges des prescriptions urbaines, paysagères, architecturales et environnementales,
- Cahier des prescriptions techniques entre l'aménageur et le REQUERANT.
- Plan de division de l'ilot 4,
- Plan de bornage,
- Certificat d'urbanisme,
- Note de renseignements de voirie,
- Attestation de surfaces,
- Arrêtés de permis de construire,

- Arrêtés de permis de construire modificatifs,
- Constats d'affichage des arrêtés de permis de construire,
- Constats d'affichage des arrêtés de permis de construire modificatifs,
- Déclarations règlementaires d'ouverture de chantier,
- Plan de division de l'ilot 4A,
- Plan de division de l'ilot 4B,
- Plan de division de l'ilot 4C,
- Plans susvisés au TITRE 2,
- Plan de la zone inconstructible,
- Plan des réseaux secs,
- Plan de nivellement et réseaux humides,
- Procès-verbal de l'assemblée du 16 janvier 2015.

**DONT ACTE SUR QUARANTE DEUX (42) PAGES**

LE TOUT APPROUVE PAR LA SIGNATAIRE DES PRESENTES qui a :

\* pris connaissance des termes de l'acte par leur lecture ou par celle qui lui en a été donnée par le Notaire soussigné, qui a recueilli sa signature,

\* approuvé en outre :

- renvois : zéro
- lignes rayées nulles : zéro
- mots rayés nuls : zéro
- chiffres rayés nuls : zéro
- barres tirées dans des blancs : zéro

Les JOUR, MOIS et AN SUSDITS

Et le Notaire soussigné a signé le même jour.

Suivent les signatures.

**CERTIFICAT D'IDENTITE**

La notaire soussignée certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête et à la suite de leur nom lui a été régulièrement justifiée.

**CERTIFICAT DE CONFORMITE**

La soussignée, Maître Isabelle DUMAS notaire à LYON, certifie le présent document conforme à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publicité, ledit document établi sur 36 pages, et comportant zéro renvoi, zéro blanc bâtonné et zéro mot rayé nul.



*(Handwritten signature)*