



## **Lotissement « Les Gentianes »**

### **Cahier des charges**

*Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 3 février 2015*

#### **PREAMBULE**

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

Le cahier des charges a pour objet :

a) de fixer les règles de caractère privé du lotissement :

Le cahier des charges régit les droits et les obligations du lotisseur, ceux des acquéreurs des lots ou de toute personne physique ou morale détenant ou exerçant à quelque titre que ce soit un droit de propriété dans le lotissement « Les Gentianes » situé sur le territoire de la Commune de Champignol-lez-Mondeville.

b) de fixer les conditions générales des ventes qui seront consenties par le lotisseur, de même que les conditions de reventes ou locations successives qui pourront être consenties par les premiers acquéreurs.

c) les conditions de gestion des installations communes et des équipements communs.

##### **FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES**

Le présent cahier des charges doit obligatoirement être annexé à tout acte de cession, location ou autre concernant tout terrain sis dans le lotissement « Les Gentianes ».

a) les règles ci-dessus visées s'imposeront à compter de la date d'obtention de la déclaration attestant l'achèvement des travaux prévus au dossier de lotissement :

- dans les rapports du lotisseur et des propriétaires des lots tant que tous les lots ne seront pas cédés.
- dans les rapports des propriétaires entre eux, et ce, sans limitation de durée.

Le cahier des charges est opposable à, et par, quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier, donataire ou de bénéficiaire d'apport en Société, tout ou partie du lotissement.

A cet effet, il doit être rappelé dans tout acte translatif des parcelles par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente, qu'il s'agisse d'une première vente ou revente.

b) le respect des règles du cahier des charges est assuré par tout propriétaire du lotissement et par le lotisseur. Tout propriétaire peut en demander directement l'application sans avoir à justifier de l'inaction du lotisseur.

En cas de transgression et de différend, le Tribunal de Grande Instance est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée, notamment en démolition, et allouer tous dommages et intérêts.

c) tout propriétaire d'un terrain est subrogé aux droits du lotisseur. Il peut exiger de tout autre propriétaire, directement, l'exécution des conditions imposées auxquelles celui-ci aurait contrevenu.

Par suite, tout litige entre propriétaires doit se régler directement entre eux, sans que jamais et sous aucun prétexte, le lotisseur en tant que tel puisse être mis en cause.

## **CHAPITRE I. CONDITIONS GENERALES DE LA CESSION**

### **ARTICLE 1 - OBJET DE LA CESSION**

La cession est consentie à l'acquéreur en vue de construction à usage d'habitation uniquement.

### **ARTICLE 2- DELAIS DE CONSTRUCTION**

L'acquéreur doit :

- déposer dans le délai de 3 ans à compter de la signature de l'acte de cession, la demande d'autorisation de construire.
- avoir terminé les travaux et présenter le certificat de conformité dans un délai de 2 ans à compter de la délivrance du permis de construire.

### **ARTICLE 3- PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS**

Les délais d'exécution prévus au présent cahier des charges seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur aura été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations.

La preuve de la force majeure et la durée de l'empêchement sont à la charge de l'acquéreur.  
Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

### **ARTICLE 4 - RESOLUTION EN CAS D'INOBSERVATION DES DELAIS**

La cession pourra être résolue par décision du Conseil Municipal notifiée par acte d'huissier en cas d'inobservation d'un des délais fixés.

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

### **ARTICLE 5 - SANCTIONS**

Les actes de vente, de partage consentis par le bénéficiaire de la cession en méconnaissance des dispositions prévues par le présent Cahier des Charges sont nuls et de nul effet.

### **ARTICLE 6 - BORNAGE**

L'Aménageur fait procéder, par un géomètre agréé, au mesurage et bornage de la parcelle qui fait l'objet d'un plan annexé à l'acte de vente.

Dans ces conditions, l'acquéreur qui souhaite procéder au remesurage de la parcelle disposera d'un délais de 15 jours à compter de la signature de la promesse de vente pour adresser à la collectivité toute réclamation concernant la non-conformité des dimensions ou de la surface des terrains bornés avec le plan joint à ladite promesse. Passé ce délai aucune réclamation ne sera reçue, l'acquéreur faisant son affaire des manques ou excédents de surface qui pourraient exister.

Dans l'éventualité du remesurage prévu ci-dessus, l'acquéreur sera tenu d'y procéder à ses frais contradictoirement et par géomètre agréé dans un délai maximum de 30 jours après la signature de l'acte de vente.

L'acquéreur sera responsable du maintien en place et du rétablissement des bornes ainsi que des piquets qui pourraient être implantés sur le périmètre de ses terrains à dater du jour de leur remise.

## **CHAPITRE II - REALISATION ET GESTION DES EQUIPEMENTS COMMUNS**

### **REALISATION DES TRAVAUX**

#### Voirie nouvelle, réseaux

La voie d'accès est actuellement aménagée et en service.

Les réseaux ont été créés sous la voie d'accès et les branchements sont en attente aux droits des accès existants aux îlots privatifs.

Les réseaux internes des lots privatifs seront à réaliser par les acquéreurs.

Les nouvelles amorces des branchements seront réalisées par l'acquéreur.

Le lotisseur n'est pas tenu à l'obligation de garantie quant aux défauts cachés des dits équipements et les propriétaires sont subrogés dans leurs droits et actions à l'encontre des entreprises ayant réalisé ces équipements.

## **CHAPITRE III - TRAVAUX ET DISPOSITIONS TECHNIQUES**

### **ARTICLE 1 : REALISATION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION**

#### **La construction de sous-sols est interdite sur l'ensemble des lots**

##### a) Obligations de se conformer aux règlements en vigueur

Les acquéreurs devront solliciter le permis de construire dans les formes prescrites par les textes et règlements en vigueur.

Ils devront se conformer, en sus aux règles spéciales du présent lotissement, à toutes celles des règlements municipaux en vigueur (hygiène - assainissement - voirie et urbanisme).

##### b) Canalisations - branchements

Les acquéreurs des lots ne doivent se brancher aux réseaux qu'en utilisant exclusivement les branchements amorcés à cet effet.

Les acquéreurs qui souhaiteraient modifier les amorces de raccordement devraient alors faire leur affaire de l'utilisation ou non de ces amorces, la réalisation de branchements nouveaux à un autre emplacement ainsi que les réfections nécessaires étant, dans tous les cas, à leur frais et soumis à l'accord des services concernés.

*Dès signature de l'acte de vente, l'acquéreur fera son affaire personnelle du repérage, de la conservation des branchements qui auront été exécutés pour desservir son lot et du bornage. Il sera responsable de toutes dégradations ou utilisations qui entraîneraient des conséquences dommageables pour les réseaux principaux. Il prendra également toutes les mesures nécessaires afin d'éviter toute occupation intempestive de son lot.*

### **ARTICLE 2 : PRINCIPES D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### **DISPOSITIONS TECHNIQUES DU RESEAU D'ASSAINISSEMENT EAUX USEES**

Les travaux de viabilisation de la voie d'accès principal desservant le lotissement comprennent :

- la mise en place de regards de visite et de regards de branchement pour chaque parcelle existante, ces travaux ont été réalisés. Pour toutes les nouvelles parcelles, l'acquéreur prendra à sa charge la mise en place de regards de visite et de regards de branchement.
- la création d'un réseau principal sous chaussée,
- le raccordement du réseau créé au réseau existant.

Chaque acquéreur effectuera les travaux nécessaires pour raccorder sa propriété aux regards de branchements.

### **ARTICLE 3 : PRINCIPES D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES**

Sur chaque lot, la mise en œuvre du principe de gestion sur place consiste à :

- gérer l'eau de pluie là où elle tombe : à la parcelle, dans l'emprise du lot.
- favoriser l'infiltration des eaux pluviales par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, tranchées, drains, fossés, noues,....
- limiter l'imperméabilisation des sols, ainsi que les effets liés à la concentration et à l'accélération des flux.

### **ARTICLE 4 : EAU POTABLE**

Le branchement se fera sur la connexion mise en attente au droit de la parcelle. La demande et la pose du compteur sont à la charge de l'acquéreur qui fera sa demande auprès du concessionnaire local.

Toute modification technique autre visant à répondre à des besoins différents sera à la charge de l'acquéreur, ainsi que tous les matériels complémentaires éventuels, à savoir disconnecteurs, réducteur de pression etc...

Toute construction nouvelle doit être alimentée en eau potable par un branchement à la charge de l'acquéreur sur le réseau public.

La pose des boîtes de branchement en limite de parcelle et le raccordement jusqu'au réseau principal sont à la charge de l'acquéreur.

### **ARTICLE 5 : SUJETIONS RELATIVES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION**

#### a) responsabilité du constructeur quant à l'usage des voiries et réseaux

Chaque propriétaire constructeur est personnellement responsable à l'égard du lotisseur et des autres propriétaires, des dégradations faites aux voiries et réseaux par les entreprises ou transporteurs qui effectuent des travaux ou livrent des matériaux pour son propre compte.

Il lui appartient de prendre toutes les garanties à l'égard de ces tiers. Chaque propriétaire devra respecter les installations prévues.

Toute aggravation de charge provenant du fait ou de la faute d'un propriétaire est supportée exclusivement par lui.

#### b) relations avec les autres propriétaires

Le propriétaire est tenu, par lui-même et par ses entrepreneurs et ouvriers, de n'imposer aux autres propriétaires que la gêne résultant inévitablement des travaux et de prendre toute précaution pour que celle-ci ne soit pas aggravée.

Il est tenu, directement à l'égard des autres, de réparer tous désordres aux voies, réseaux et clôtures.

Il lui est interdit d'effectuer lui-même ou ses entrepreneurs et ouvriers, des dépôts de matériaux ou de gravas sur les voies du lotissement, il doit procéder dans le meilleur délai, à leur enlèvement.

#### c) Entretien extérieur des constructions

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

Les dépôts extérieurs devront être masqués de manière à éviter les vues directes à partir des voies ou chemins intérieurs et extérieurs au lotissement.

Tout dépôt sur le domaine public est interdit.

## **CHAPITRE IV - CONCESSIONNAIRES INDEPENDANTS**

L'acquéreur devra faire une demande de raccordement auprès des différents concessionnaires de l'électricité et du téléphone, et devra supporter le coût du branchement ou du renforcement du réseau si ses besoins l'exigent, principalement dans le cas d'ERDF.

Tous les travaux devront être déclarés à la commune qui effectuera le contrôle.

### **ARTICLE 1 : ELECTRICITE**

Le renforcement du réseau (voire l'extension) ERDF, le câblage pour branchement, la fourniture et la pose des coffrets de branchement sont laissés à la charge des acquéreurs, en fonction de la puissance électrique souhaitée, afin que l'aménageur ne supporte pas le coût de branchements inutiles.

Le câblage, l'enfouissement de la moyenne tension aérienne, la fourniture et pose d'un poste de distribution publique ont été réalisés par le concessionnaire de l'électricité et à la charge de l'aménageur conformément à une convention avec ERDF.

#### **ARTICLE 2 : TELEPHONE ET DESSERTE EN TH DEBIT.**

Le câblage a été-réalisé par le concessionnaire du réseau et l'opérateur retenu, après accord avec la commune propriétaire du réseau génie civil

*Pour tous les travaux concernant les concessionnaires indépendants, les espaces paysagers publics seront remis en état et les végétaux détruits systématiquement remplacés.*

### **CHAPITRE V : DISPOSITIONS DIVERSES**

#### **ARTICLE 1 : MODE D'OCCUPATION**

Le lotissement est destiné aux constructions à usage d'habitation.

Les remblais sont limités à l'emprise de la construction et des voies d'accès. Seule la terre végétale pourra être conservée sur le site, le restant des déblais devant être évacué en décharge.

#### **ARTICLE 2 : ECOULEMENT DES EAUX**

Il est interdit de modifier l'écoulement de l'eau de ruissellement et plus spécialement d'aggraver l'obligation légale pour chacun de recevoir les eaux provenant du fonds supérieur.

#### **ARTICLE 3 : ARBRES - PLANTATIONS ET CLOTURES**

Une haie boisée et des arbustes seront plantés par la commune sur certains lots, ces plantations devront être entretenues par le propriétaire du terrain sur lequel elles sont plantées.

Tous les végétaux morts plantés par le lotisseur devront être remplacés par le propriétaire du terrain.

Tous les espaces verts des parcelles devront faire l'objet d'un entretien régulier.

#### **ARTICLE 4: RECOURS DES PROPRIETAIRES**

Tout propriétaire d'un terrain est subrogé aux droits de la Commune.

Tout propriétaire peut exiger de tout autre propriétaire l'exécution des clauses et obligations imposées au présent cahier des charges auxquels il aurait été convenu ou qui ne seraient pas respectées.

#### **ARTICLE 5 : APPROBATION ADMINISTRATIVE**

Le Permis de Construire doit porter sur le bâti.

#### **ARTICLE 6 : MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES**

La Commune se réserve la faculté de modifier le cahier des charges si cela s'avère nécessaire.