

COMUNE DE BEZANNES

ZAC de Bezannes – Ilot L1
« Lotissement L'Orée du parc »

CAHIER DES CHARGES

En date du 06 Juin 2013

MAITRE D'OUVRAGE



NORD EST AMENAGEMENT PROMOTION

26 rue André Pingat
51721 Reims Cedex
Tel: 03 26 35 11 89
Fax: 03 26 35 11 88
Site internet: www.nordestamenagementpromotion.com

MAITRISE D'OEUVRE



Alain CASARI

Architecture et urbanisme

8 rue Clovis
57000 Metz
Tel: 03 87 62 63 88
urba.casari@atop-green.com

24 place Carrière
54000 NANCY
Tél : 03 83 32 85 56
archi.nancy@atop-space.com



CAP INGELEC

B.E.T V.R.D

160 rue Louis Victor de Broglie
51430 Bezannes
Tel : 03 26 79 11 99
Fax : 03 26 04 41 41
capingelec51@capingelec.com

SOMMAIRE

TITRE 1 - GENERALITES

ARTICLE 1 - Objet du Cahier des charges
ARTICLE 2 - Désignation de la propriété
ARTICLE 3 - Morcellement
ARTICLE 4 - Mesurage et bornage
ARTICLE 5 - Conditions des Ventes
ARTICLE 6 - Nullité
ARTICLE 7 - Coordination

TITRE 2 – SERVITUDES

ARTICLE 8 - Servitudes générales
ARTICLE 9 - Servitudes d'urbanisme
ARTICLE 10 - Servitudes particulières
ARTICLE 11 - Modifications – Permis de Construire

TITRE 3 - VIABILITE

ARTICLE 12 - Droits des acquéreurs
ARTICLE 13 - Canalisation, branchements
ARTICLE 14 - Conservation et entretien des équipements communs
ARTICLE 15 - Aspect extérieur des constructions
ARTICLE 16 - Archéologie préventive

TITRE 4 - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 17 - Litiges entre acquéreurs
ARTICLE 18 - Adhésion au présent cahier des charges
ARTICLE 19 - Assurances
ARTICLE 20 - Charges
ARTICLE 21 - Obligations des lotis
ARTICLE 22 - Responsabilité des acquéreurs - Travaux et entretien
ARTICLE 23 - Sanctions
ARTICLE 24 - Approbation administrative

TITRE 1 - GENERALITES

ARTICLE 1 - OBJET DU CAHIER DES CHARGES

- 1.01 La création, l'organisation et le fonctionnement du lotissement, les droits et les obligations du lotisseur, ceux des acquéreurs de lots et de toute personne physique ou morale détenant ou exerçant, à quel titre que ce soit, un droit de propriété sur tout ou partie des biens composant le lotissement sont régis par les dispositions du présent Cahier des Charges ainsi que par les prescriptions du règlement du lotissement et du programme des travaux d'aménagement, ainsi que du PLU de la zone 1AUc qui sont annexés au dossier.
- 1.02 Le lotissement est réalisé en conformité avec les plans et dessins joints au dossier de demande de permis d'aménager.

ARTICLE 2 - DESIGNATION DE LA PROPRIETE

- 2.01 La propriété à aménager est désignée :

COMMUNE DE BEZANNES : Section AL n°149 et 151
Lieudit « Les Longs Fossés».

- 2.02 Sa contenance totale est de : 3ha 79a 40

ARTICLE 3 – MORCELLEMENT

- 3.01 Le lotissement est composé :

- de 76 lots de terrain à bâtir,
- de voiries et d'espaces publics

- 3.02 La répartition des surfaces est la suivante :

- | | |
|------------------------------|-------------------------------|
| - Voiries et espaces publics | 8 342 m ² environ |
| - Lots | 29 598 m ² environ |

ARTICLE 4 - MESURAGE ET BORNAGE

- 4.01.1 Préalablement à la mise en vente des lots, le lotisseur fait procéder à ses frais à leur mesurage et à leur piquetage par le cabinet :
Olivier DUYME – Etienne VITTENET – Marie RENFER
Géomètres Experts Associés
Archives BARNET – PELLETIER – GAUCHOUX
14 avenue Général De Gaulle 51100 REIMS
Lors de la réservation et PUV, la contenance est donnée à titre indicatif sur les plans de vente provisoires.
Les surfaces exactes des lots apparaissent dans les plans de vente définitifs.
- 4.02 Un plan régulier de chaque lot dressé par le Géomètre-Expert, devra obligatoirement être annexé à l'acte. Ce plan définit les limites du lot, sa contenance définitive, et doit être utilisé pour établir le plan de masse annexe à la demande de permis de construire ou de déclaration de construction.
- 4.03 Après achèvement des travaux, le lotisseur fait procéder au bornage définitif des lots par le Cabinet Olivier DUYME – Etienne VITTENET – Marie RENFER Géomètres Experts Associés. Les limites de ces lots peuvent être matérialisées par des bornes ou autres témoins matériels tels que tiges de fer, spits ou clou d'arpentage, marque sur sol dur, etc. Ces éléments peuvent

être installés sur les sommets des limites ou en retrait des sommets, auquel cas le retrait est indiqué sur le plan de bornage.

L'acquéreur peut, à ses frais, faire vérifier le plan de bornage de son lot.

- 4.04 Après signature de l'acte, toute remise en place de borne se fera aux frais du propriétaire du lot ou de la personne clairement identifiée.

ARTICLE 5 – CONDITIONS DES VENTES

- 5.01 Tout acquéreur prend le lot à lui vendu, dans l'état où il se trouve le jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de prix pour raison dudit état quel qu'il soit, ni pour aucun autre motif. Il en accepte la forme, les limites et la surface.
- 5.02 Les cessions des lots ne peuvent être consenties que pour l'édification des constructions prévues au règlement du lotissement et de manière plus générale par les autres pièces du dossier.
- 5.03 Tout acquéreur déclare bien connaître le tracé des voies projetées ou existantes desservant les lots ainsi que celui des espaces communs comprenant : cheminements piétons, espaces verts et parkings, etc.
- 5.04 En particulier, tout acquéreur ne peut élever aucune réclamation en cas de modification des tracés et des surfaces des autres lots, ainsi que sur la position, le volume et l'aspects des constructions édifiées sur les autres lots que le sien ou des modifications apportées à la voirie et à la viabilité en accord avec les autorités municipales ou préfectorales qualifiées, si ces modifications ont obtenu l'accord des 3/4 des colotis possédant les 2/3 de la surface des lots, ou des 2/3 des colotis possédant 3/4 de la surface des lots.
- 5.05 Tout propriétaire est subrogé au droit du lotisseur.
- 5.06 Le lotisseur ne remettra aux acquéreurs aucun autre titre de propriété que celui de la vente du lot par eux acquis, mais du seul fait de cette vente les acquéreurs sont subrogés dans les droits du lotisseur pour se faire délivrer personnellement et à leurs frais, tout extrait ou expédition d'acte concernant les lots par eux acquis.
- 5.07 Les acquéreurs seront propriétaires des lots par eux acquis à compter du jour de la vente. Ils devront acquitter les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels ces lots sont ou pourront être assujettis à compter du jour de leur entrée en jouissance.

ARTICLE 6 – NULLITE

- 6.01 Les actes de vente et de location qui seraient conclus par l'acquéreur en méconnaissance des dispositions du présent Cahier des Charges et du Règlement du lotissement, seront nuls et de nul effet. A l'occasion de ces actes, il doit obligatoirement être fait référence aux deux pièces écrites désignées ci-dessus.

ARTICLE 7 – COORDINATION

- 7.01 La réalisation du lotissement a pour but d'assurer une harmonie de l'ensemble des constructions.
- 7.02 Chaque immeuble doit être implanté selon le plan et les indications du Règlement de lotissement et du présent Cahier des Charges.
- 7.03 Aucun permis de construire, aucune autorisation préalable à la construction, ne pourra être accepté si les dispositions inscrites au dossier du lotissement n'ont pas été respectées notamment sur l'implantation, le volume des bâtiments et leur aspect.

TITRE 2 - SERVITUDES

ARTICLE 8 - SERVITUDES GENERALES

- 8.01 Tout acquéreur déclare bien connaître le lot à lui vendu pour l'avoir visité sur place.
- 8.02 Les acquéreurs souffrent, sans indemnités, les servitudes frappant les lots qu'ils acquièrent comme celles pouvant être portées sur les biens dont ils ont collectivement la jouissance.
- 8.03 Ils jouissent de même sans soufte de toutes les servitudes actives qui pourraient être portées sur les mêmes biens.

ARTICLE 9 - SERVITUDES D'URBANISME

- 9.01 Le lotisseur, les acquéreurs, et éventuellement les locataires des lots, sont tenus de se conformer aux règlements en vigueur, notamment aux règlements municipaux, à la réglementation nationale d'urbanisme ,au Plan Local d'Urbanisme de Bezannes et aux prescriptions du Règlement du lotissement.

ARTICLE 10- SERVITUDES PARTICULIERES

- 10.01 Les acquéreurs des lots ne peuvent s'opposer au passage des canalisations d'eau, d'assainissement, d'électricité ou de télécommunications ou de leurs gaines, devant pour des raisons techniques traverser éventuellement leur lot ainsi que des servitudes qui en découlent.
- 10.02 D'autre part le tonnage des véhicules empruntant la voirie, est limité à cinq tonnes, sauf pour les véhicules de livraison des colotis (déménagement, fuel, etc) et pour les véhicules de service public (pompiers, ordures ménagères, etc) qui sont limités à 15 tonnes. Si, à cause des dépassements de tonnage, des dégradations sont constatées, le propriétaire du véhicule en cause est responsable personnellement et pécuniairement.
Faute de réparation de sa part dans un délai de un mois, il sera fait procédé d'office et à ses frais à ces réparations.
Toute voie de recours, même auprès des tribunaux, restant ouverte à l'encontre du fautif.
- 10.03 Les aires privatives incorporant un ou deux stationnements, prévues au plan de règlement graphique du lotissement (PA10b) seront aménagées par le lotisseur par tranche de 10 habitations achevées. Ces aires devront êtres maintenues hors clôture de façon à permettre le stationnement avec accès direct depuis la rue. Les aires seront constituées de pavés béton drainant.
- 10.04 Les jours de ramassage, des ordures ménagères ou du tri sélectif, les propriétaires des lots ont l'obligation de positionner leurs poubelles ou les sacs dans l'aire désignée à l'article 10.03, afin que le camion de ramassage n'ait pas de difficulté pour circuler sur la chaussée.
Les propriétaires des lots 6 à 11 et 54 à 55 ont l'obligation de positionner leurs poubelles ou les sacs dans les aires de présentations réalisées à cet effet sur l'espace public.
Le propriétaire du lot 57 sera tenu de réaliser à sa charge et sur sa parcelle une ou plusieurs aires de présentation des ordures ménagères accessible depuis la rue.
En dehors des jours de ramassage, les poubelles doivent être stockées dans la propriété, hors de vue depuis l'espace public.
- 10.05 La dalle du rez de chaussée de la construction devra être implantée entr +0,10m et – 0,10m par rapport au point altimétrique figurant sur le Plan de composition (PA4).
- 10.06 Les acquéreurs s'engagent à respecter les coutumes locales (carillons et cloches) et à supporter toutes les nuisances liées au caractère rural du site (passage de matériel agricole, bruits de tondeuses à gazon, odeurs, etc).

ARTICLE 11- MODIFICATION – PERMIS DE CONSTRUIRE

- 11.01 Jusqu'à la vente du dernier lot, le lotisseur se réserve le droit, avec l'accord des 3/4 des colotis possédant les 2/3 de la surface des lots, ou des 2 /3 des colotis possédant 3/4 de la surface des lots, de modifier les plans du lotissement sans que aucun des acquéreurs non signataires ne puissent élever une contestation, quelle que soit la date de son acquisition.
- 11.02 Les acquéreurs ne peuvent pas non plus s'opposer à la réalisation de tout autre projet sur les terrains restant au lotisseur.
- 11.03 En conséquence le lotisseur n'est pas tenu de requérir la signature de ses précédents acquéreurs pour pouvoir réaliser tout autre projet quel qu'il soit sur le reste de ses terrains ou sur tout autre terrain adjacent qui serait acquis.
- 11.04 L'acquéreur est tenu de demander un permis de construire dans le délai indiqué dans le compromis de vente. De plus, les travaux devront être commencés dans les six mois à compter de la date d'obtention du permis de construire. Les travaux prévus dans le permis de construire devront être achevés dans les deux ans qui suivent le commencement des travaux. Une DAACT doit être déposée en Mairie à la fin des travaux.

TITRE 3 - VIABILITE

ARTICLE 12 – DROITS DES ACQUEREURS

- 12.01 Tous les acquéreurs des lots ou leurs représentants ont sur les voies, des droits de jour, vue et issue comme sur les voies publiques régulièrement classées.
- 12.02 Les acquéreurs ont les mêmes droits de circulation, sans distinction, que les lots aient ou non accès sur ces voies et espaces communs.
- 12.03 Tout propriétaire directement intéressé, peut exiger, de tout autre propriétaire, l'exécution des clauses et conditions imposées au règlement et aux différentes pièces du dossier de lotissement.

ARTICLE 13 - CANALISATIONS - BRANCHEMENTS

- 13.01 Les acquéreurs des lots doivent se brancher aux réseaux d'adduction d'eau potable, d'assainissement, de gaz et d'électricité, ou tout autre réseau d'intérêt collectif (téléphone) en utilisant exclusivement les branchements amorcés à cet effet dans leur lot.
- 13.02 Les acquéreurs font leur affaire personnelle de tous contrats ou abonnements à souscrire auprès de la Commune, E.R.D.F, G.R.D.F, des Postes et Télécommunications ou des Sociétés concessionnaires
- 13.03. Les acquéreurs doivent établir, à leurs frais, les tranchées et les conduites depuis leur construction jusqu'aux boîtes et coffrets de raccordement mis en place par le lotisseur en façade de la voie nouvelle, basse tension, téléphone, assainissement, eau potable, eau pluviale et gaz le cas échéant.

ARTICLE 14 – CONSERVATION ET ENTRETIEN DES EQUIPEMENTS COMMUNS

- 14.01 Adhésion à l'Association Syndicale Libre des propriétaires
Tout propriétaire du lotissement fait obligatoirement partie de l'Association Syndicale Libre des propriétaires du lotissement dès qu'elle est constituée conformément à l'article R 442-7 du Code de l'Urbanisme.
Le lotisseur se doit de provoquer la réunion d'une assemblée de cette Association Syndicale Libre dans le mois suivant l'attribution de la moitié des lots ou au plus tard dans l'année suivant l'attribution du premier lot.
L'Association Syndicale Libre gère les biens et équipements communs, jusqu'à leur remise éventuelle à la Commune de Bezannes. Elle précise, si elle le juge opportun, les modalités de l'entretien de ces biens et équipements.
L'obligation de conservation et d'entretien s'étend aux équipements non prévus ci-dessus et dont l'Association Syndicale Libre déciderait la création.
- 14.02 Contribution des propriétaires aux charges afférentes aux équipements communs
Les charges afférentes aux équipements communs, à savoir le coût de leur entretien et les dépenses accessoires, notamment les impôts auxquels leur propriétaire serait assujetti, les primes d'assurance et les frais de leur gestion, sont assumés par les propriétaires, en ce compris le lotisseur, à compter du moment où une première vente est intervenue jusqu'au moment de la prise en charge éventuelle de ces équipements communs par la Commune de Bezannes.
Ces charges sont réparties entre propriétaires en fonction du nombre de lots acquis par eux.
- 14.03 Tous les équipements créés seront proposés à l'incorporation au Domaine Public Communal après réception définitive des travaux. Cette transmission sera faite par acte notarié dès que la Commune donnera son accord. A cet effet le lotisseur proposera à la

Commune de Bezannes la signature d'une convention de rétrocession des espaces communs du lotissement.

ARTICLE 15 - ASPECT EXTERIEUR

- 15.01 Les constructions s'orienteront vers une architecture contemporaine, recourant à des volumes simples, et dépourvue de tout artifice décoratif non contemporain (colonne, moulure, corniche décorative, arcade, tourelle, balustre préfabriqué, encadrement de baies, etc.).
Les constructions édifiées sur le lotissement doivent constituer un ensemble harmonieux, tant par leur architecture que par leur composition. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit ainsi que les imitations de matériaux telles que fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués tels que carreaux de plâtre, briques creuses et parpaings. Ces derniers devront être recouverts de parement ou d'un enduit.

ARTICLE 16 – ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

- 16.01 Lors des travaux relatifs à la construction des habitations, toute découverte d'éléments archéologiques dans le terrain devra faire l'objet d'une déclaration immédiate au Maire de la Commune qui la transmettra au Préfet, dans le département de la Marne (application de la loi du 27.09.1941, portant sur la réglementation des fouilles archéologiques).

TITRE 4 - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 17 – LITIGE ENTRE ACQUÉREURS

17.01 Le lotisseur sera tenu à toutes les garanties ordinaires et de droit. Il déclare qu'il n'a conféré aucune servitude sur le lotissement à l'exception de celles qui résultent du présent Cahier des Charges, du Règlement du lotissement, ou de celles indiquées aux titres de propriété. Il est fait aux acquéreurs, chacun en ce qui le concerne, entier abandon de ses droits de façon que tout propriétaire acquéreur puisse exiger directement des autres l'exécution des conditions imposées par le présent Cahier des Charges et par le Règlement du lotissement. En conséquence, les acquéreurs qui se prétendraient lésés seront subrogés dans tous les droits du vendeur à l'effet d'exiger directement l'exécution des dites conditions, et toute discussion devra se vider directement entre eux, sans que, dans aucun cas, ni sous aucun prétexte l'intervention du lotisseur puisse être exigée.

ARTICLE 18 - ADHESION AU PRESENT CAHIER DES CHARGES

18.01 La signature des actes de vente entraîne adhésion complète aux dispositions du présent Cahier des Charges dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.

18.02 Le règlement du lotissement sera également remis à chaque acquéreur de lot.

ARTICLE 19 – ASSURANCES

19.01 Tout acquéreur doit faire assurer contre l'incendie, les constructions élevées sur son terrain, dès leur mise hors d'eau.
La police d'assurance doit contenir une clause contre les recours des voisins correspondant à la valeur des trois immeubles les plus proches.

ARTICLE 20 - CHARGES

20.01 Toutes les propriétés situées aux abords des voies communales ou y ayant accès sont astreintes aux charges communales de voirie en résultant.

20.02 Les acquéreurs acquittent à compter du jour fixé pour leur entrée en jouissance, tous les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels les immeubles vendus peuvent et pourront être assujettis.

ARTICLE 21 - OBLIGATIONS DES LOTIS

21.01 Les lotis doivent se conformer à toutes les obligations prévues au présent Cahier des Charges et plus généralement à toutes les pièces soumises ou non à approbation et constituant le dossier de lotissement et mentionnées dans l'acte d'acquisition.

21.02 Le stockage des combustibles sera conforme à la législation en vigueur. Les citernes devront être enterrées ou installées à l'intérieur des constructions.

21.03 Les caravanes et campings cars devront être remisés à l'intérieur des constructions. Ils ne pourront pas stationner sur la voie publique ou sur les stationnements ouverts sur les espaces publics plus de 48 heures.

ARTICLE 22 – RESPONSABILITE DES ACQUEREURS - TRAVAUX ET ENTRETIEN

- 22.01 Chaque acquéreur est personnellement responsable des dégradations commises sur les voies par lui-même, les siens, ses entreprises, ses domestiques et ouvriers ou tâcherons, il devra remettre en état les parties détériorées immédiatement et à ses frais, sous le contrôle du technicien chargé par le lotisseur des études techniques de viabilité et réseaux, faute de quoi, il sera procédé à la réfection, à ses frais, par la personne ou l'organisme chargé de la gestion.
Il leur est donc vivement conseillé de faire constater les dégâts existants avant l'ouverture des travaux et d'informer les entreprises de l'existence de cette clause en vue de les responsabiliser par contrat.
- 22.02 Les dépôts de quelque nature que ce soit, sont strictement interdits sur les parties communes même pendant la durée de la construction des maisons. Il est formellement interdit de gâcher du ciment sur les chaussées, les trottoirs et les parties communes. Les déchets solides ou liquides produits durant la construction doivent être évacués en décharge. Il est interdit de faire des feux avec ces déchets.
- 22.03 Un dépôt de garantie de 1000 € sera versé par l'acquéreur, au moment de la signature de l'acte de vente. Cette mesure doit sensibiliser les acquéreurs à la préservation des équipements communs (voirie, réseaux etc.) durant la construction de leurs pavillons. Le dépôt de garantie sera utilisé pour régler la réparation des dégâts imputables au propriétaire du lot ou à ses entreprises. Le lotisseur, ne disposant pas de lien contractuel avec les entreprises intervenant pour le compte de l'acquéreur, invite ce dernier à insérer dans ses contrats une clause lui assurant le remboursement par ses entreprises du coût de réparation des dégradations commises par elles et qui lui seraient réclamés par le lotisseur.
Dans le cas de dégradations non imputables à un propriétaire en particulier, le règlement de la réparation sera récupéré de manière égale sur l'ensemble des dépôts de garantie existants au jour du constat de ces dégradations.
- 22.04 A l'issue des travaux non différés de viabilisation prévus par le permis d'aménager, le lotisseur fera établir par huissier de justice, un constat de l'état des lieux de chaque lot. Cet état, établi sur la base de photos, indiquera la présence des bornes, l'état des regards et coffrets de branchement. Il indiquera aussi l'état de l'ensemble des espaces communs situés dans le périmètre du lotissement.
Le constat d'huissier sera annexé au dépôt de pièces du notaire, et sera mis à disposition des acquéreurs pour être consulté chez ce notaire.
- 22.05 Si l'acquéreur ou les entreprises intervenant pour sa construction, provoquent des dégradations sur les équipements communs, le lotisseur procédera aux travaux de remise en état à l'aide du dépôt de garantie du propriétaire incriminé.
- 22.06 Si des dégradations sont constatées sur les équipements ou les espaces communs, sans qu'il soit possible de connaître l'identité de l'auteur, qui doit être manifestement un des intervenants sur les constructions en cours, le lotisseur procédera aux travaux de remise en état en prélevant le montant, de manière égale, sur l'ensemble des dépôts de garantie en cours à la date du constat des dégradations.
- 22.07 Le propriétaire sera averti par courrier en recommandé avec accusé de réception au moins quinze jours avant l'utilisation de son dépôt de garantie. La contestation de cette utilisation n'est pas suspensive de celle-ci.
- 22.08 Si une assurance intervient pour prendre en charge tout ou partie du sinistre, le lotisseur reversera les sommes touchées sur le ou les dépôts.
- 22.09 A l'achèvement de sa construction, le propriétaire remettra une copie de sa déclaration d'achèvement de travaux (DAACT) au lotisseur. Une visite contradictoire des lieux sera initiée par le lotisseur pour vérifier que ces lieux sont identiques à l'état d'origine. Si aucune dégradation n'est constatée, le lotisseur donnera ordre au notaire de restituer le dépôt de garantie ou son solde.

ARTICLE 23 - SANCTIONS

23.01 Toute infraction sur les lotissements et aux dispositions du présent cahier des charges pourra être poursuivie à la diligence tant des propriétaires que du Lotisseur, du Maire de la Commune ou du Préfet du Département.

ARTICLE 24 - APPROBATION ADMINISTRATIVE

24.01 Le lotissement est constitué en application du Code de l'Urbanisme et conformément aux articles R441-2 et suivants.

24.02 Le présent lotissement est approuvé par arrêté municipal dans le cadre d'un permis d'aménager.