



160, rue Louis Victor de Broglie
51430 - BEZANNES

Tel : 03.26.79.11.99.
Fax : 03.26.04.41.41.

e-mail : capingelec51@capingelec.com
Internet : www.capingelec.com

SAS LE CLOS DU GOLF

594 Avenue Willy Brandt
59777 EURALILLE

BEZANNES – ILOT G4

Le Clos du Golf

CAHIER DES CHARGES

SOMMAIRE

1	GENERALITES	4
1.1	OBJET DU CAHIER DES CHARGES	4
1.2	DESIGNATION DE LA PROPRIETE	4
1.3	MORCELLEMENT	4
1.4	MESURAGE ET BORNAGE	4
1.5	CONDITIONS DES VENTES	5
1.6	DELAIS D'EXECUTION.....	5
1.7	NULLITE	6
1.8	COORDINATION.....	6
2	SERVITUDES	6
2.1	SERVITUDES GENERALES.....	6
2.2	SERVITUDES D'URBANISME	7
2.3	SERVITUDES PARTICULIERES.....	7
2.4	MODIFICATIONS OU EXTENSION DROIT DE RETOUR	8
2.5	DROIT DES ACQUEREURS.....	8
3	VIABILITE	9
3.1	OBJET DU PRESENT ARTICLE	9
3.2	CONSERVATION ET ENTRETIEN DES EQUIPEMENTS COMMUNS	9
3.3	CANALISATION, BRANCHEMENTS.....	10
3.4	STRUCTURES DE VOIRIES.....	11
3.5	MATERIAUX DE SURFACES	11
3.6	BORDURES DE VOIRIE	11
3.7	EQUIPEMENTS ET MOBILIER.....	11
3.8	ACCES AUX PARCELLES	12
3.9	NOUES.....	12
3.10	ARBRES ET ARBUSTES.....	13

3.11	CONSTRUCTIONS	13
4	DISPOSITIONS DIVERSES.....	14
4.1	LITIGE ENTRE ACQUEREURS	14
4.2	ADHESION AU CAHIER DES CHARGES.....	15
4.3	ASSURANCES	15
4.4	CHARGES.....	15
4.5	OBLIGATIONS DES LOTIS	15
4.6	RESPONSABILITE DES ACQUEREURS – TRAVAUX ET ENTRETIEN	15
4.8	ARCHITECTE	17
4.9	SANCTIONS	17
4.10	APPROBATION ADMINISTRATIVE	17

1 GENERALITES

1.1 Objet du Cahier des charges

- 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 quelque 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, du règlement graphique d'implantation, du programme des travaux d'aménagement qui sont annexés au dossier, ainsi que le PLU de la commune de Bezannes.
- Le lotissement est réalisé en conformité avec les plans, notice descriptive et dessins joints aux dossiers de demandes de permis d'aménager.

1.2 Désignation de la propriété

- La propriété à lotir est désignée :
 - Commune de BEZANNES: Section AL n°28, 248, 286, 37, 249, 252, 253, 256, 260, 258, 263, 267, 269, 271, 54, 36, 304 et 265

Lieu-dit « Les Charolles, Le champ saint Remy et Hautes feuilles ».

- Sa contenance totale est de : 2ha 59a 40.

1.3 Morcellement

- Le lotissement est composé
 - De 17 lots de terrains à bâtir
 - De voiries et d'espaces communs
- La répartition des surfaces est la suivante :
 - Voiries et espaces communs : 5082 m² environ
 - Lots : 20858 m² environ

1.4 Mesurage et bornage

- Préalablement à la mise en vente des lots, le lotisseur fait procéder à ses frais à leur mesurage et à leur piquetage par la SCP Barnet Pelletier Duyme, 14 avenue du Général de Gaulle à REIMS (51100).

Lors de la réservation et de la signature des promesses unilatérales de vente 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.

- Un plan régulier de chaque lot dressé par le cabinet de 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 annexé à la demande de permis de construire ou de déclaration de construction.

- Après achèvement des travaux du lotissement, 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.

- 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.

1.5 Conditions des Ventes

- 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 du prix pour raison dudit état quel qu'il soit, ni pour aucun autre motif. Il en accepte la forme, les limites et la surface.

- Les cessions des lots ne peuvent être consenties que pour l'édification des constructions prévues aux règlements du lotissement, du PLU et de manière générale par les autres pièces du dossier.

- Tout acquéreur déclare bien connaître le tracé des voies projetées ou existantes desservant les lots ainsi que celui des espaces communs comprenant : cheminement piétons, espaces verts et parkings etc...

- 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'aspect 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.

- Tout propriétaire est subrogé au droit du lotisseur.

- Le lotisseur ne remettra aux acquéreurs aucun 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.

- 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.

1.6 Délais d'exécution

L'acquéreur s'engage à :

- Déposer sa demande de permis de construire dans le délai qui sera indiqué dans la promesse de vente qui lui sera consentie.
- Entreprendre les travaux de construction dans un délai de 9 mois à compter de la délivrance du permis de construire.
- Avoir achevé l'ensemble des travaux prévus dans le permis de construire (y compris places de stationnement et clôture le cas échéant) dans un délai de 2 ans qui suivent le commencement des travaux. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation au lotisseur de la copie de déclaration d'achèvement de travaux (DAACT) revêtue du récépissé de la Mairie, datant de plus de 3 mois sans opposition formulée par l'autorité administrative.

1.7 Nullité

- Les actes de vente et de location qui seraient conclus par l'acquéreur en méconnaissance des dispositions du présent cahier des charges, du règlement du lotissement et du règlement graphique d'implantation seront nuls et de nul effet. A l'occasion de ces actes, il doit obligatoirement être fait référence aux trois pièces désignées ci-dessus.

1.8 Coordination

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

2 SERVITUDES

2.1 Servitudes générales

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

2.2 Servitudes d'urbanisme

- 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 Locaux d'Urbanisme de Bezannes et aux prescriptions du Règlement du lotissement et règlement graphique d'implantation.

- **Respect de la ligne architecturale contemporaine :**

Les acquéreurs s'engagent, dans la conception, la demande de permis de construire et la réalisation de leurs constructions, à respecter la ligne architecturale contemporaine prévue notamment à l'article 11 du règlement du lotissement.

2.3 Servitudes particulières

- Les acquéreurs des lots ne peuvent s'opposer, dans le cadre des travaux réalisés par l'aménageur, au passage des canalisations d'eau potable, d'eau pluviale (noues d'infiltrations comprises) d'assainissement, d'électricité, de gaz ou de télécommunications ou de leurs gaines, devant pour des raisons techniques traverser éventuellement leur lot ainsi que des servitudes qui en découlent.

- 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). 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 la part du fautif dans un délai de un mois, le propriétaire des espaces communs au moment de la dégradation fera procéder d'office et aux frais du fautif à ces réparations.

- Toute voie de recours, même auprès des tribunaux, reste ouverte à l'encontre du fautif.

- Les positions et la dimension des accès aux parcelles aménagés par le lotisseur sont imposées (voir règlement graphique d'implantation PA10b).

- Toutes précautions devront être prises pour éviter la remontée d'humidité dans les murs, fondations, ouvrages souterrains et les inondations en sous-sols des constructions notamment en limite séparative Nord à proximité des noues d'infiltration en partie privée.

- Le stationnement sur la voie de desserte des 17 parcelles et les espaces communs est interdit.

- Les places de stationnement dues au titre du PLU, du règlement ou du présent cahier des charges doivent être aménagées sur les parcelles privées par et aux frais exclusifs des acquéreurs de lot.

- Il doit être réalisé un minimum de 3 places de stationnement par parcelle.

- L'ensemble des 3 places de stationnement ne pourront avoir une emprise inférieure à 10,00m de façade sur 5.00m de profondeur.

- Ces aires de stationnement devront obligatoirement être maintenues hors clôture de façon à permettre le stationnement avec accès direct depuis la rue.

- La réalisation du revêtement de cet emplacement est à la charge des acquéreurs. Ces emplacements devront être revêtus avec un des matériaux suivants :
 - Béton désactivé,
 - Pavé naturel ou béton,
 - Mixte (zone de roulement en matériaux citées ci-dessus et le reste engazonné).
- La dalle du rez de chaussée devra respecter l'altitude minimale par rapport au point altimétrique donné sur le lot et figurant sur le Plan de composition de d'ensemble (PA4) et le tableau de l'article 9 du règlement de lotissement.
- Les acquéreurs des lots seront tenus d'accepter la présence de plantations effectuées sur les espaces verts en parties communes même si celles-ci ne sont pas plantées aux distances réglementaires.
- Les propriétaires des lots ont l'obligation de stocker leurs poubelles dans leur propriété, hors de vue depuis l'espace public. Les jours de ramassage des ordures ménagères ou du tri sélectif, les propriétaires ont l'obligation de positionner leurs poubelles ou sacs au niveau de la limite entre espaces communs et privatifs sur l'accès à la parcelle. Les poubelles ou sacs ne devront en aucun cas être stockés sur la chaussée ou le trottoir afin de ne pas créer de difficulté de circulation pour les véhicules et les piétons.
- 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, chant du coq, odeurs, etc...)
- Les acquéreurs s'engagent à supporter toutes les nuisances pouvant découler de l'exploitation du golf mitoyen de l'opération (bruit, matériel d'entretien du golf, arrosage automatique, balles de golf, etc...). Afin de respecter le standing souhaitée sur le lotissement, il est interdit d'étendre du linge à l'extérieur de manière visible depuis le golf et/ou les espaces communs du lotissement.

2.4 Modifications ou extension droit de retour

- Jusqu'à la vente du dernier lot, le lotisseur se réserve le droit, avec l'accord des 1/2 des colotis possédant les 2/3 de la superficie du lotissement, ou des 2/3 des colotis possédant 1/2 de la surface du lotissement, de modifier les documents du permis d'aménager sans qu'aucun des acquéreurs non signataires ne puissent élever une contestation, quelle que soit la date de son acquisition.
- Les acquéreurs ne peuvent pas non plus s'opposer à la réalisation de tout autre projet sur les terrains restant au lotisseur.
- 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. Il en va de même pour toute subdivision de lot de la part du lotisseur.

2.5 Droit des acquéreurs

- 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.
- Les acquéreurs ont les mêmes droits de circulation, sans distinction, que les lots aient ou non accès sur ces voies et espaces communs.
- Tout propriétaire directement intéressé, peut exiger, de tout autre propriétaire, l'exécution des clauses et conditions imposées au présent cahier des charges, au règlement et aux différentes pièces du dossier de lotissement devant les juridictions compétentes.

3 VIABILITE

3.1 Objet du présent article

Chaque propriétaire d'une parcelle du «Le Clos du Golf» dispose d'un environnement de qualité.

Chacun est responsable de ses actes, de ses travaux et des entreprises qu'il missionne.

Lors de la phase de construction des différents acquéreurs et afin de préserver la qualité des aménagements, chacun se doit de respecter et de faire respecter les recommandations qui sont énoncées dans le présent document.

Sans que la liste ci-dessous puisse être exhaustive, les principales mesures à respecter sont les suivantes :

- Accéder sur la parcelle impérativement par l'accès à la parcelle prévu au plan de composition PA4 et en aucun cas franchir la noue
- Protéger les accès aux parcelles en amont de tous travaux
- Respecter les haies en limite de propriété
- Stationner les véhicules en dehors de la noue et des trottoirs (rappel : Le stationnement sur la voie de desserte des 17 parcelles et les espaces communs est interdit)

Toutes ces mesures simples peuvent faire l'objet d'un état des lieux contradictoire avec rapport photographique entre l'acquéreur, son constructeur et ses entrepreneurs. Cet état des lieux préalable aux travaux permettra à l'acquéreur de faire respecter les principes de précaution cités ci-dessus.

Il appartient à chacun de faire en sorte que le chantier se déroule dans de bonnes conditions, que le quartier se développe et soit géré en bonne harmonie.

Pour cela, chaque acquéreur doit sensibiliser son constructeur et au-delà, les entrepreneurs de bâtiment sur l'absolue nécessité de respecter ces ouvrages.

Chaque acquéreur est responsable des entreprises intervenant pour son compte. Il est donc conseillé pour l'acquéreur de s'en prémunir contractuellement avec les entreprises intervenant pour la construction de son habitation.

3.2 Conservation et entretien des équipements communs

Adhésion à l'Association Syndicale Libre des propriétaires :

L'acquéreur reconnaît ici avoir reçu des mains du notaire la copie des statuts de l'ASL préalablement à la signature de l'acte authentique et en avoir parfaitement connaissance.

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. 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.

Contribution des propriétaires aux charges afférentes aux équipements communs :

Les charges afférentes aux équipements communs sont assumées par les propriétaires, en ce compris le lotisseur tant qu'il reste propriétaire d'au moins une parcelle, à compter du moment où une première vente est intervenue. A savoir :

- tous contrats d'abonnement et consommations d'eau et d'énergie nécessaires au fonctionnement des espaces et équipements communs
- le coût d'entretien et les dépenses accessoires des espaces et équipements communs
- les impôts et taxes relatifs aux espaces et équipements communs
- les primes d'assurance relatives aux espaces et équipements communs
- les frais de gestion relatifs aux espaces et équipements communs

Ces charges sont réparties entre propriétaires en fonction du nombre de lots acquis par eux :
1 lot = 1 part.

3.3 Canalisation, branchements

- Les acquéreurs des lots doivent se brancher aux réseaux d'adduction d'eau potable, d'assainissement, d'électricité, ou tout autre réseau d'intérêt collectif (téléphone) en utilisant exclusivement les branchements amorcés à cet effet dans leur lot.
- Les acquéreurs font leur affaire personnelle de tous contrats ou abonnements à souscrire auprès de la Commune, ERDF, GRDF (sous réserve d'une étude favorable à l'installation du gaz naturel), des télécommunications et des sociétés concessionnaires.
- Les acquéreurs doivent établir, à leur frais, conformément aux règles de l'art, les tranchées et conduites depuis leur construction jusqu'aux boîtes et coffrets de raccordement, mis en place par le lotisseur en façade de la voie nouvelle.

- Les acquéreurs seront tenus de respecter les règles de l'art et la réglementation sanitaire en termes de raccordement et installation d'assainissement de leur construction. Ainsi le réseau eaux usées devra toujours être décompressé hors toiture dans chaque future construction.
- Ils devront sous leur responsabilité s'assurer de l'altimétrie et l'implantation des différents réseaux ; cette dernière ne figurant qu'à titre indicatif sur le plan de vente.

3.4 Structures de voiries

- Les structures de voiries supportent une circulation de véhicules légers et ramassages d'ordures ménagères.
- Pendant les travaux, la tolérance est portée à 39 tonnes. Des itinéraires d'accès et des heures d'interdiction de passages sont définis par la Mairie de BEZANNES.

3.5 Matériaux de surfaces

- Les enrobés et le béton désactivé sont sensibles aux poinçonnements, aux stabilisateurs latéraux des camions, aux chenilles des engins de chantiers, aux ridelles de déchargements.
- Pour préserver les matériaux de surface pendant les travaux, chaque propriétaire doit veiller à les protéger ou à les faire protéger par une bâche textile épaisse recouverte d'un matériau de chantier (sable, grave, etc. ...) sur une épaisseur suffisante et par la mise en place de calles ou dalles de répartition.
- L'enlèvement de ces protections sera à la charge de l'acquéreur et ce au plus tard le jour du dépôt de la déclaration d'achèvement de travaux de sa construction.

3.6 Bordures de voirie

- Les bordures de voirie sont également sensibles aux poinçonnements, aux stabilisateurs latéraux des camions et au passage d'engins lourds, notamment lorsqu'elles délimitent un espace vert.
- Pour préserver les bordures, chaque propriétaire doit veiller à ce qu'il n'y ait aucun passage sur les bordures, ni récurrent, ni occasionnel, ni exceptionnel.

3.7 Equipements et mobilier

- Les équipements et mobiliers sont sensibles aux coups et pressions latérales. Ils peuvent être écaillés, déchaussés, déformés, et peuvent devenir inutilisables.
- Pour préserver les équipements et mobiliers, notamment en période de travaux, chaque propriétaire devra veiller à les protéger par un géotextile, à les signaler clairement à hauteur d'homme pour qu'ils soient visibles par un conducteur faisant une marche arrière, ou à les pré-signaliser par un cône de travaux.

- L'enlèvement de ces protections sera à la charge de l'acquéreur et ce au plus tard le jour du dépôt de la déclaration d'achèvement de travaux de sa construction.

3.8 Accès aux parcelles

- Les positions et la dimension des accès aux parcelles aménagés par le lotisseur sont imposés (voir le règlement graphique d'implantation des constructions (PA10b)).
- Les accès aux parcelles sont constitués de béton désactivé (ou autre matériau qualitatif au choix du lotisseur ex : pavé béton), matériau sensible aux poinçonnements, aux stabilisateurs latéraux des camions, aux chenilles des engins de chantiers, aux ridelles de déchargements, mais également aux charges lourdes.
- Pour préserver le béton désactivé des accès pendant les travaux, chaque propriétaire devra veiller à les protéger ou à les faire protéger par une plaque d'acier ou à défaut, par une bâche textile épaisse recouverte d'un matériau utilisé pour le chantier (sable, grave, etc. ...), avec principe de rive évitant le déversement éventuel des matériaux dans la noue, et par la mise en place de calles ou dalles de répartition lors de livraison de matériaux.
- Chaque propriétaire devra veiller également à ne pas rouler sur la limite car les bords peuvent se fissurer ou se casser. Toute reprise du béton sera à la charge du propriétaire de la parcelle. Toute reprise ponctuelle est proscrite, il sera donc nécessaire de reprendre l'ensemble de la surface de l'entrée (Incidence financière importante).
- Le béton désactivé (ou autre matériau qualitatif au choix du lotisseur ex : pavé béton) sera la transition qualitative entre l'espace commun et le domaine privé.
- Le respect de ces surfaces est impératif. Elles ne doivent en aucun cas être utilisées comme aire de stockage ou de fabrication de mortier.
- L'enlèvement de ces protections sera à la charge de l'acquéreur et ce au plus tard le jour du dépôt de la déclaration d'achèvement de travaux de sa construction.

3.9 Noues

- La collecte des eaux pluviales de ruissellement des espaces communs sera assurée par un système de noues latérales et longitudinales de rétention et d'infiltration.
- Les noues sont dimensionnées pour permettre la bonne gestion des eaux de pluie de l'ensemble de l'opération. L'utilité n'est pas uniquement paysager, mais principalement technique au même titre qu'un réseau d'écoulement canalisé.
- Des noues obstruées peuvent provoquer des risques d'inondations.
- Le respect de ces ouvrages hydrauliques permettra d'assurer la pérennité des habitations par la régularisation des eaux lors d'événements pluvieux.
- Il est formellement interdit d'en altérer le profil, de les combler de manière exceptionnelle, temporaire ou permanente par tout matériau que ce soit. Il est également formellement interdit d'y déverser directement ou indirectement des eaux de purge, de nettoyage, de laitance, de produits chimiques, quels qu'ils soient. Enfin il est formellement interdit d'y déverser des déchets verts, de tontes de gazons ou de tailles de végétaux.

- En cas de détérioration, chaque propriétaire sera responsable financièrement de l'éventuelle remise en conformité des noues situées au droit de sa parcelle et des désordres éventuels liés à cette détérioration.
- Les noues situées dans les parcelles privées (en façade et latérales) devront être maintenues en place sans limite de durée et entretenues par l'acquéreur de la parcelle. Ces noues feront l'objet de constitution de servitude de passage des eaux pluviales communes et privées du lotissement.
- Les eaux de ruissellement des espaces privatifs (toutes surfaces imperméabilisées) seront :
 - soit infiltrés sur place (puisard),
 - soit envoyées vers les noues latérales.

3.10 Arbres et arbustes

- Les arbres et arbustes plantés dans les espaces communs et/ou privés sont des êtres vivants. Ils sont sensibles aux coups et pressions latérales, poussières, ainsi qu'au tassement de la terre à leur pied.
- Chaque propriétaire devra veiller à ne pas les percuter, les casser, les dessoucher et à ne pas rouler à leur pied ou à y déposer des matériaux de toute nature que ce soit. Il est également formellement interdit de déverser sur les végétaux et à leur pied, des eaux de purge, de nettoyage, des produits chimiques, quels qu'ils soient.
- Les haies en limite de propriété devront être conservées et respectées.
- En phase de travaux, le constructeur devra mettre en place, sur sa parcelle à l'arrière de la haie, une clôture souple de chantier.

3.11 Constructions

- Dans un souci d'harmonisation des abords, la façade avant des constructions devra être implantée selon les dispositions des règlements et documents graphiques du permis d'aménager.
- **L'implantation des constructions le long de la limite séparative Nord est obligatoire.**
- De fait, chaque acquéreur donne d'ores et déjà l'autorisation de « tour d'échelle » au voisin situé en limite séparative, pendant toute la durée du chantier, pour édifier, réaliser le ravalement, décaper partiellement de la terre sur le côté mitoyen pour faciliter la construction, mettre en place un échafaudage. Le bénéficiaire du « tour d'échelle » sera tenu de réparer toute dégradation éventuelle et remettra le terrain en état, les terres en place et le cas échéant la clôture placée en limite séparative.
- La zone constructible de chaque terrain est définie dans le règlement graphique d'implantation des constructions (PA10b).
- Les bâtiments situés sur un même terrain doivent être implantés à une distance minimum de 3 m.

- De préférence, aucune clôture ne sera édiflée. Dans le cas contraire, la clôture sera nécessairement végétale avec la possibilité d'un grillage masqué par une haie vive pour les limites de propriété donnant sur l'espace public et les espaces privés. Un mur dont le matériau sera identique au bâtiment principal pourra être édiflé uniquement en limite de propriété nord de chaque parcelle.

- La hauteur de la clôture ne pourra pas excéder 2 m.

- En façade avant, les clôtures devront être implantées uniquement dans le prolongement de la façade de la villa limitrophe la plus en retrait de la voie : voir article 11- A du règlement (PA10)

Les clôtures ne devront en aucun cas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux.

- La dalle du rez de chaussée devra respecter l'altitude minimale indiquée par le point altimétrique figurant pour chaque parcelle sur le Plan de composition d'ensemble (PA4).

- Les dispositifs techniques (ventilations, ascenseurs, climatiseurs...) devront être intégrés à l'architecture générale des bâtiments.

- Plusieurs bâtiments peuvent être construits sur une parcelle sous réserve de respecter l'article 2 (un seul foyer par parcelle).

- Les sous-sols sont autorisés, sous réserve que l'acquéreur vérifie la compatibilité de son projet avec l'altitude des branchements d'assainissement, le niveau de la nappe phréatique et de la nature du sol.

La rampe d'accès ne devra pas présenter une pente supérieure à 15%.

En cas de décaissement, un mur de soutènement réalisé dans les règles de l'art est obligatoire. Il devra être indiqué au permis de construire. Le revêtement de ce mur devra être similaire à celui de la construction principale.

4 DISPOSITIONS DIVERSES

4.1 Litige entre Acquéreurs

- 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, des pièces du Permis d'Aménager 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.

4.2 Adhésion au cahier des charges

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

4.3 Assurances

- 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.

4.4 Charges

- Toute propriété située aux abords des voies communales ou y ayant accès sont astreintes aux charges communales de voirie en résultant.
- 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.
- Les acquéreurs supporteront toutes les charges liées à l'ASL

4.5 Obligations des lotis

- 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.
- Le stockage des combustibles sera conforme à la législation en vigueur. Les citernes devront être enterrées ou installées à l'intérieur des constructions.
- Les caravanes et campings cars devront être remisés à l'intérieur des constructions. Ils ne pourront pas stationner hors des constructions plus de 48 heures.

4.6 Responsabilité des acquéreurs – travaux et entretien

- 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.

- Le propriétaire devra assurer lui-même la protection des bornes, accès, trottoirs, bordures, réseaux, coffrets et regards qui se situent dans son lot ou en périphérie.

- 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 espaces communs. Les déchets solides ou liquides produits durant la construction doivent être évacués en décharge. Il est interdit de faire des feux avec ces déchets.

- **Un dépôt de garantie de 1 500 €** 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 par le lotisseur pour régler la réparation des dégâts imputables au propriétaire du lot ou à ses entreprises. Si le coût des réparations venait à dépasser le montant du dépôt de garantie, le lotisseur adressera à l'acquéreur une facture du montant restant à payer, après déduction du dépôt de garantie, assortie du devis correspondant au coût global de la réparation des dégâts imputables au propriétaire du lot ou à ses entreprises.

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.

- 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.

- 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.

- 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.

- Si une assurance intervient pour prendre en charge tout ou partie du sinistre, le lotisseur reversera les sommes touchées sur le ou les dépôts.

- A l'achèvement de sa construction et de son emplacement de stationnement, le propriétaire adressera, en lettre recommandée avec accusé de réception, une copie de sa déclaration d'achèvement de travaux (DAACT), récépissé par la Mairie et ayant acquis caractère définitif, au lotisseur. Dans les trois mois à compter de la réception par le lotisseur de cette DAACT définitive, 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, ou à défaut de cette visite contradictoire dans le délai indiqué, le lotisseur donnera ordre au notaire de restituer le dépôt de garantie ou son solde.

4.8 Architecte

- Avant tout dépôt de demande de permis de construire, chaque acquéreur sera tenu de transmettre à **THIENOT BALLAN ZULAICA Architectes, M. ZULAICA, 2 impasse des Comptoirs Français 51100 REIMS**, son dossier de demande de permis de construire. Ce dernier vérifiera la conformité du dossier avec les règles du présent cahier des charges, du règlement de lotissement, de la ligne architecturale contemporaine et de toutes les pièces du permis d'aménager. Il apposera son VISA aux plans des permis de construire.

4.9 Sanctions

- 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, devant les juridictions compétentes.

4.10 Approbation administrative

- Le lotissement est constitué en application du Code de l'urbanisme et conformément aux articles R441-2 et suivants.
- Le présent lotissement est approuvé par arrêté municipal dans le cadre du permis d'aménager.

