

LOTISSEMENT " LES PAQUIS SAINTE CROIX " A VRIGNE MEUSE

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DES TERRAINS (C.C.C.T.)

SOMMAIRE

PREAMBULE

Article 1	Dispositions générales
Article 2	Division des terrains par le lotisseur

TITRE I

Conditions générales concernant la cession des terrains et le programme des constructions à réaliser

Article 3	Objet de la cession
Article 4	Délais d'exécution
Article 5	Prolongation éventuelle des délais
Article 6	Délimitation des terrains cédés
Article 7	Nullité

TITRE II

CHAPITRE I

Terrains destinés à être incorporés à la voirie
ou aux espaces libres publics

Article 8	Obligations du lotisseur
Article 9	Voies, places et espaces libres publics
Article 10	Clôtures

CHAPITRE II

Terrains destinés à être vendus

Article 11	Urbanisme et architecture 13.1. P.L.U. et règlement du lotissement 13.2. Prescriptions architecturales
Article 12	Bornages, clôtures
Article 13	Desserte des terrains cédés
Article 14	Voirie
Article 15	Branchements et canalisations – raccordement des lots
Article 16	Assainissement eaux usées et eaux pluviales
Article 17	Electricité
Article 18	Gaz
Article 19	Télécommunications
Article 20	Eclairage public des voies
Article 21	Plantations espaces verts publics – Mobilier urbain et signalisation
Article 22	Etablissement des projets du constructeur : coordination des travaux
Article 23	Exécution des travaux par les entrepreneurs du constructeur

TITRE III

Conditions de gestion des installations communes et des ouvrages collectifs

Article 24	Servitudes générales
Article 25	Servitudes particulières
Article 26	Modification ou extension du droit de retour
Article 27	Entretien des espaces libres autres que ceux faisant l'objet de l'article 11
Article 28	Energie
Article 29	Tenue générale
Article 30	Assurances
Article 31	Modifications du cahier des charges – Substitution
Article 32	Respect des obligations réciproques
Article 33	Insertion

Annexe

- Cahier des limites de prestations générales entre le lotisseur et le constructeur

PREAMBULE

ARTICLE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

1.1. Le présent cahier des charges, est divisé en trois titres :

- Le titre I comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux constructeurs et aux utilisateurs des terrains pour satisfaire au respect de l'utilité publique ; elles précisent notamment : le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations.
- Le titre II définit les droits et obligations du lotisseur et du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement du lotissement et de construction des bâtiments. Il précise notamment les prescriptions techniques et architecturales imposées aux constructeurs.
- Le titre III fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux constructeurs, à leurs ayant-cause à quelque titre que ce soit. Il détermine notamment les modalités de la gestion des ouvrages d'intérêt collectif et de tenue générale des espaces extérieurs.

1.2. Les deux premiers titres contiennent des dispositions purement bilatérales entre le lotisseur et chaque constructeur. Elles ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées aux autres constructeurs ou à tous tiers en général, ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des constructeurs.

Le titre III s'impose à tous les constructeurs et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de bâtiments, ainsi qu'à leurs héritiers ou ayant cause à quelque titre que ce soit et sans limitation de durée. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce troisième titre à l'encontre des autres assujettis.

1.3. Les prescriptions du présent cahier des charges seront insérées intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou localif des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives.

1.4. Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- d'une part, on désignera sous le vocable de "constructeur" tout assujetti au présent CCCT, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage, ... etc.
- d'autre part, on désignera sous le vocable général "acte de cession" tout acte transférant la propriété d'un terrain ou bâtiment situé dans le périmètre d'application du présent CCCT, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, ... etc, et par "location" ou "bail" tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un des dits biens, que ce soit un bail à construction, un bail emphytéotique, ... etc.
- enfin, on désignera indifféremment sous le vocable "le lotisseur" ou "l'aménageur" la Société Nord Est Lotissement chargée de l'aménagement du lotissement.

1.5. Cela exposé, le lotisseur entend diviser et céder les terrains du lotissement Les Pâquis Ste Croix dans les conditions prévues ci-dessous.

ARTICLE 2 – DIVISION DES TERRAINS PAR LE LOTISSEUR

Les terrains sus indiqués feront l'objet d'une division entre, d'une part, les terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics, et d'autre part, ceux destinés à être cédés aux constructeurs publics ou privés, désignés ci-après par le terme "constructeur".

Les voiries et espaces libres, ouverts ou à ouvrir, sont destinés à être incorporés aussi tôt que possible à la voirie communale.

TITRE I – CONDITIONS GENERALES CONCERNANT LA CESSION DES TERRAINS ET LE PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS A REALISER

ARTICLE 3 – OBJET DE LA CESSION

La cession est consentie en vue de la réalisation du programme de bâtiments défini dans l'acte de cession.

Ces bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions du P.L.U. en vigueur sur la commune de Vrigne-Meuse, du règlement du lotissement, et du titre II ci-après.

ARTICLE 4 – DELAIS D'EXECUTION

Le constructeur s'engage à :

1. Commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés sur le terrain qui lui est cédé ou loué.
2. Déposer sa demande de permis de construire dans un délai de 6 mois à dater de l'acte de cession, étant précisé que, sauf disposition contraire dudit acte, c'est la date de signature de l'acte sous seing privé qui est prise en considération à ce titre.
3. Entreprendre les travaux de construction dans un délai de 6 mois à compter de la délivrance du permis de construire.
4. Avoir réalisé les constructions dans un délai de 30 mois à compter de la délivrance du permis de construire. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation au lotisseur d'une déclaration d'achèvement délivrée par le constructeur ou son architecte.

Des délais différents pourront être stipulés dans chaque acte de cession, le lotisseur pourra de même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

ARTICLE 5 – PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

5.1. Les délais fixés à l'article 4 ci-dessus seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le constructeur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du constructeur.

5.2. Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

ARTICLE 6 – DELIMITATION DES TERRAINS CEDES

Le document d'arpentage à l'échelle cadastrale, avec l'extrait correspondant et le bornage du terrain avec plan de vente en principe à l'échelle du 1 / 200^{ème} seront établis par le lotisseur et à ses frais.

L'acquéreur pourra désigner un géomètre pour qu'il soit dressé, contradictoirement et à ses frais, un procès-verbal de l'opération de bornage.

L'acquéreur aura par la suite à sa charge le maintien des limites de sa propriété telles qu'elles ressortent du plan de bornage.

Chaque lot sera cédé dans l'état où il se trouvera le jour de la cession.

ARTICLE 7 - NULLITE

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage, etc. qui seraient consentis par le constructeur ou ses ayants-cause en méconnaissance des interdictions, restrictions, ou obligations stipulées dans le titre 1^{er} du présent cahier des charges seraient nuls et sans effet.

TITRE II

CHAPITRE I

TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE OU AUX ESPACES LIBRES PUBLICS

ARTICLE 8 – OBLIGATIONS DU LOTISSEUR

Le lotisseur exécutera, conformément au PLU, au dossier de lotissement, au programme des travaux et à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux destinés soit à être incorporés au domaine des collectivités, soit à être remis aux organismes concessionnaires.

ARTICLE 9 – VOIES, PLACES ET ESPACES PUBLICS

- Jusqu'à la décision d'ouverture, le lotisseur pourra interdire au public, et notamment aux constructeurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie des voies et places qu'il aura réalisés.

Le sol des voies demeurera affecté à la circulation publique. L'acquéreur aura sur ces voies le droit de jour, vu et issu, comme sur une voie publique régulièrement classée. Il aura les mêmes droits de circulation sur toutes les voies, sans distinction, que son terrain y ait ou non directement accès.

Il est interdit à l'acquéreur d'ouvrir sur son terrain des accès aux voies publiques autres que ceux prévus aux plans du lotissement sans l'accord express du lotisseur.

- Dès leur ouverture au public, la police y sera assurée par la personne publique compétente conformément à la loi. Elle pourra interdire ou limiter, sur tout ou partie de ces voies, la circulation des piétons et des véhicules de toutes sortes selon les règles qui lui paraîtront les plus aptes à assurer un fonctionnement satisfaisant.

Les prescriptions imposées dans ce but seront rappelées par des panneaux de signalisation appropriés.

- Les espaces libres publics (accotements) peuvent être aménagés à tout moment par le lotisseur.

ARTICLE 10 – CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration. Celles-ci devront en outre respecter les prescriptions du règlement.

CHAPITRE II

TERRAINS DESTINES A ETRE VENDUS

ARTICLE 11 – URBANISME ET ARCHITECTURE

11.1. P.L.U. et règlement du lotissement

Le constructeur s'engage à respecter les dispositions du PLU et du lotissement dans l'ensemble de ses documents constitutifs (rapport de présentation, projet d'aménagement et de développement durable, règlement, documents graphiques, etc....) et toutes les modifications qui seraient apportées à ceux-ci par l'autorité compétente.

Il est rappelé à ce sujet que le PLU est un document réglementaire et que tant les prescriptions et orientations, que le règlement et les documents graphiques sont opposables à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

En aucun cas la responsabilité du lotisseur ne pourra être engagée en raison des dispositions du PLU ou des modifications que l'autorité compétente apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

11.2. Prescriptions architecturales, urbanistiques et techniques :

En complément des dispositions du PLU et du règlement du lotissement, les dispositions suivantes spécifiques à la zone nécessitent d'être précisées ou rappelées.

Au cours de l'élaboration de leur projet d'habitation et de sa construction, les constructeurs auront à respecter les principes suivants :

13.2.1. Les rampes de garages éventuelles seront disposées sans constituer une gêne ou une contrainte constructive pour les parcelles contiguës ou le domaine public.

13.2.2. Les eaux usées collectées dans l'habitation s'effectueront à partir de canalisations positionnées en sous face des dallages ou des planchers des rez-de-chaussée afin de respecter les niveaux de fil d'eau des regards de branchements réalisés par le lotisseur en limite de parcelle.

Si le constructeur envisage la réalisation de réseaux de collecte sous le niveau précisé ci-dessus il devra nécessairement faire réaliser à ses frais exclusifs les ouvrages de relevage des eaux usées ou des eaux pluviales nécessaires afin d'acheminer celles-ci jusqu'au regard en attente de limite de propriété. Dans tous les cas le constructeur devra mettre en œuvre des systèmes constructifs protégeant l'installation contre une éventuelle mise en charge des réseaux publics.

Les limites séparatives seront plantées par les constructeurs sous forme de haies, le long des clôtures.

11.3. Antennes paraboliques.

Les antennes paraboliques et les installations techniques telles que climatisation, ventilation, ... seront situées sur les parties non visibles des espaces publics.

En cas d'impossibilité technique, elles seront situées en toiture, avec une couleur similaire au support.

ARTICLE 12 – BORNAGE, CLOTURES

12.1. Le lotisseur déclare avoir procédé, préalablement à la signature de vente, au bornage du terrain conformément aux dispositions de l'article L.111-5-3 du Code de l'urbanisme et que le descriptif du terrain mentionné dans ledit acte résulte de ce bornage.

Les constructeurs reconnaissent avoir constaté l'emplacement des bornes aux différents angles de leur terrain.

En cas de disparition des dites bornes postérieure à leur acquisition, ils feront leur affaire personnelle d'une nouvelle implantation.

12.2. Les frais d'établissement des clôtures en limites de parcelles seront exclusivement à la charge des constructeurs qui en prendront l'initiative isolément ou, le cas échéant, en commun en ce qui concerne les limites entre lots.

ARTICLE 13 - DESSERTE DES TERRAINS CEDES

La limite des prestations dues par le lotisseur et la définition des obligations du constructeur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés sont précisées dans un "cahier des limites de prestations générales" qui sera annexé à l'acte de vente et qui figure en annexe 2 au présente CCCT.

Sous réserve que d'autres délais ne soient fixés dans l'acte de cession ou de ses annexes, le lotisseur s'engage à exécuter tous les travaux de réseaux à sa charge dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des bâtiments sous la réserve expresse que soient respectées les dispositions du Cahier des Charges de Cession de Terrains.

Ces travaux de viabilité comprennent :

1. Voirie : la desserte en voirie est prévue de manière à assurer l'accès au lot cédé en limite de parcelle.
2. Réseaux divers : le lotisseur se chargera de l'installation en souterrain des réseaux énumérés ci-après à l'extérieur des lots privés.

ARTICLE 14 – VOIRIE

1. Desserte provisoire

Le lotisseur s'engage à mettre à la disposition de l'acquéreur, au plus tard à la date d'ouverture des chantiers (certificat de déclaration d'ouverture), une voirie provisoire permettant l'accès au chantier, ainsi que les amenées d'eau, électricité, réseau d'assainissement et génie civil pour ligne téléphonique en permettant une alimentation du chantier en fonction des possibilités des équipements existants.

2. Desserte définitive

La réalisation de la voirie définitive et des travaux de finition pourra faire l'objet d'un différé.

ARTICLE 15 – BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS – RACCORDEMENT DES LOTS

La position et les caractéristiques des branchements et de leurs accessoires seront définies par accord entre le lotisseur et le service gestionnaire ou concessionnaire intéressé, en fonction des impératifs techniques propres à chaque réseau et de la nécessaire coordination des installations dans la zone.

Le constructeur devra, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher à ses frais sur les branchements d'eau, de gaz, d'électricité, égouts ... etc, établis par le lotisseur et conformément aux avant-projets généraux approuvés par le service compétent.

Il fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics.

Le constructeur fera son affaire de la remise en état des sols et revêtements à l'identique après l'exécution des travaux, ainsi que, éventuellement, du versement des taxes et des indemnités de branchement à l'égout susceptibles de lui être réclamés par la collectivité ou le service public.

L'ensemble des branchements aux réseaux principaux ayant été réalisés, il n'aura pas le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements.

ARTICLE 16 – ASSAINISSEMENT EAUX USEES ET PLUVIALES

Afin de permettre le raccordement des usagers, le lotisseur installera sous le domaine public un réseau de collecte des eaux usées et des eaux pluviales, la commune étant dotée d'un système d'assainissement séparatif.

L'acquéreur procédera à la création des ouvrages nécessaires à l'intérieur de sa parcelle.

Les frais correspondants à la réalisation de tous ces ouvrages sur sa parcelle seront exclusivement à la charge du constructeur.

Le constructeur s'engage, en outre à n'effectuer aucun branchement "parasite" des eaux pluviales sur le réseau des eaux usées.

Ces dispositions seront contrôlées par la commune lors de la vérification des demandes de permis de construire et durant la réalisation des constructions.

En cas de transgression constatée de ces dispositions, la commune exigera du constructeur les mesures correctives et s'opposera à la déclaration d'achèvement des travaux. En outre, elle fera appliquer le cas échéant les sanctions prévues à cet effet à l'échelon de la commune.

Au demeurant, le constructeur s'engage à maintenir en bon état de fonctionnement et à entretenir ses propres installations afin de ne produire aucune nuisance ou gêne aux parcelles riveraines et aux équipements publics en raison de l'inefficacité ou de la défaillance de son installation.

ARTICLE 17 – ELECTRICITE

Un poste de transformation et de distribution publique d'électricité est prévu dans le futur domaine public

ARTICLE 18 – GAZ

Les installations intérieures de distribution de gaz devront être réalisées suivant les règles de l'art, conformément aux prescriptions réglementaires et, en outre, à celles des DTU (documents techniques unifiés) en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

ARTICLE 19 – TELECOMMUNICATIONS

Le lotisseur s'assurera de la mise en place d'un réseau de conduites multitubulaires.

ARTICLE 20 – ECLAIRAGE PUBLIC DES VOIES

Le lotisseur s'assurera de la mise en place du réseau d'éclairage public.

ARTICLE 21 – PLANTATIONS ESPACES VERTS PUBLICS – MOBILIER URBAIN ET SIGNALISATION

Le lotisseur réalisera à ses frais les plantations sur les parcelles publiques.

ARTICLE 22 – ETABLISSEMENT DES PROJETS DU CONSTRUCTEUR : COORDINATION DES TRAVAUX

. Coordination des travaux

Le raccordement aux voies et réseaux pourra être refusé si les ouvrages ne sont pas compatibles ou si les règlements n'ont pas été observés.

En aucun cas, le lotisseur ne pourra être tenu d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans

ARTICLE 23 – EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR

1/ Les constructeurs s'engagent dès à présent et avant tout début de construction à respecter et à faire respecter par leurs entrepreneurs les prescriptions ci-après énoncées. Ces dernières étant destinées à éviter la détérioration des voiries, trottoirs, espaces verts, compteurs et regards de branchement desservant le bien présentement vendu à peine d'en demeurer responsable.

Avant tout commencement des travaux des constructions, le constructeur ou ses mandataires devront :

- effectuer un repérage des bornes limitant le lot acquis et vérifier au moindre doute, si leur emplacement correspond aux cotes figurant sur le plan.
- Procéder en temps opportun au repérage des différents réseaux (eau, égout, électricité, téléphone, LGD), sans omettre de vérifier la profondeur du réseau d'assainissement pour le cas où il serait envisagé un sous-sol enterré,
- Interdire aux différents entrepreneurs le stockage de tous matériaux sur palette ou en vrac sur l'emprise de la chaussée,
- interdire le déversement des coulées de laitance sur chaussée, espaces verts, accotements, trottoirs, vers les collecteurs d'assainissement ou plus généralement sur l'ensemble des espaces communs du lotissement.
- protéger par tous moyens (bastinges, plaques de tôle ...) les bordures de trottoir pour permettre le passage des engins de chantier et de tout véhicule lourd,
- de repérer et protéger par tous moyens les compteurs, boîtiers et regards de branchement avant le commencement des travaux.
- prendre toutes précautions pour renforcer l'emplacement des stabilisateurs des engins de levage,
- interdire aux véhicules de fort tonnage de rouler sur voirie ou franchir les trottoirs sans prendre les précautions nécessaires, au risque de causer de graves dommages aux réseaux souterrains, chaussées et bordures

2/ la réparation des dommages qui seront constatés après l'édification de chaque maison, soit en raison d'un manque de précaution, soit en raison d'un usage abusif ou inadapté des équipements du lotissement incombera au propriétaire du lot en façade duquel les dégradations seront constatées.

Dans l'hypothèse où le responsable de la dégradation ne serait pas identifié, le coût des réparations sera réparti entre les différents constructeurs du lotissement.

3/ afin de garantir le respect de ces mesures, un dépôt de garantie d'une somme de 1200 euros est effectué par le constructeur.

Cette somme est versée le jour de l'acquisition au lotisseur à la comptabilité de l'Office Notarial qui la conservera jusqu'à la rétrocession des voiries, réseaux et espaces verts à la Commune de VRIGNE MEUSE. Il appartiendra au lotisseur de conserver ou de restituer tout ou partie de cette somme selon l'état de la voirie et des équipements après construction et achèvement de la maison et de la clôture.

TITRE III

CONDITIONS DE GESTION DES INSTALLATIONS COMMUNES ET DES OUVRAGES COLLECTIFS

ARTICLE 24 – SERVITUDES GENERALES

- 24.01 – Tout acquéreur déclare bien connaître le lot à lui vendu pour l'avoir visité sur place.
- 24.02 – 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.
- 24.03 – Ils jouissent de même sans soufte de toutes les servitudes actives qui pourraient être portées sur les mêmes biens.
- 24.04 – Servitudes relatives à la situation rurale du projet :
Compte tenu de la situation rurale du projet, les acquéreurs s'engagent expressément à respecter les coutumes locales (carillon de l'église ou de la Mairie) à supporter les nuisances inhérentes au site (chant du coq, bruits de tondeuses à gazon, passage de matériel agricole etc ...).

ARTICLE 25 – SERVITUDES PARTICULIERES

- 25.01.1 – Les acquéreurs des lots ne peuvent s'opposer au passage des canalisations d'eau, 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.
- 25.01.2 – Certains réseaux existants d'eau potable, d'assainissement et d'électricité peuvent déjà être en servitude sur le terrain avant réalisation du lotissement ou être créés lors de la viabilisation de celui-ci.
- 25.01.3 – Les acquéreurs des lots concernés :
- reconnaissent les droits suivants : Le propriétaire de l'ouvrage ou la société concessionnaire qui pour une raison quelconque viendrait à être chargée de l'exploitation, pourront faire pénétrer dans lesdites parcelles, leurs agents et ceux de leurs entrepreneurs dûment accrédités, en vue de la construction, la surveillance, l'entretien et la réparation, ainsi que le remplacement même non à l'identique, des ouvrages à établir.
 - s'obligent, tant pour eux-mêmes que pour leurs locataires éventuels, à s'abstenir de tout fait de nature à nuire au bon fonctionnement et à la conservation des ouvrages et à n'entreprendre dans la bande de servitude aucune opération de construction ou d'exploitation qui soit susceptible d'endommager les ouvrages ou d'en perturber l'exploitation et notamment : plantation d'arbre tige et édification de construction de toute nature sauf murette de clôture ou pilier de portail.
- 25.01.4 – Les dégâts qui pourraient être causés aux cultures et aux biens à l'occasion de la construction, de la surveillance, de l'entretien et de la réparation des ouvrages, ainsi que de leur remplacement, feront l'objet d'une remise en état par le propriétaire ou la société concessionnaire qui pour une raison quelconque viendrait à être chargée de l'exploitation et, le cas échéant, d'une indemnité fixée à l'amiable, après constatation des dégâts par une commission créée à cet effet, ou à défaut d'accord, par le tribunal compétent.
Le tribunal compétent pour statuer sur les contestations auxquelles pourrait donner lieu l'application de la présente convention, est celui de la situation des parcelles.
- 25.02 – Le tonnage des véhicules empruntant la voirie est limité à cinq tonnes, sauf pour les véhicules de livraison des co-lotés (déménagement, livraisons, 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 sa part dans un délai de un mois, il sera procédé d'office et à ses frais, à ces réparations.
Toute voie de recours, même auprès des tribunaux, reste ouverte à l'encontre du fautif.

ARTICLE 26 – MODIFICATION OU EXTENSION DROIT DE RETOUR

- 26.01 – Conformément à l'article L442-10 du code de l'Urbanisme, 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 les 3/4 de la surface des lots, de modifier les plans du lotissement.
- 26.02 – Les acquéreurs ne peuvent pas non plus s'opposer à la réalisation de tout autre projet sur les terrains restant au lotisseur.
- 26.03 – 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.

ARTICLE 27 – ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES AUTRES QUE CEUX FAISANT L'OBJET DE L'ARTICLE 11

Chaque constructeur devra entretenir ses espaces libres en bon état, de façon permanente et à ses frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins.

ARTICLE 28 – ENERGIE

Il est demandé à l'acquéreur d'apporter un soin particulier à la conception des éléments qui influenceront sur la consommation d'énergie (isolation, systèmes à énergie renouvelable, etc...).

Il est rappelé à l'acquéreur que ce dernier doit respecter le sens de faitage indiqué sur le plan de règlement du lotissement ; étant ici précisé que certains lots bénéficient d'une tolérance pour le faitage comme figurant sur le plan.

ARTICLE 29 – TENUE GENERALE

Il ne pourra être établi ni sur les façades des bâtiments ni sur les terrains, quoi que ce soit 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.

Il est interdit, à tout propriétaire ou locataire, de céder pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions.

ARTICLE 30 – ASSURANCES

Tout constructeur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain à une compagnie notoirement solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

L'acquéreur devra par ailleurs se garantir pour sa propre responsabilité civile qui pourrait être mise en cause, compte tenu des particularités du présent cahier des charges.

Le présent article n'est pas applicable aux administrations qui sont réglementairement leur propre assureur.

ARTICLE 31 – MODIFICATIONS DU CAHIER DES CHARGES - SUBSTITUTION

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrain, pourront être modifiées par le lotisseur. Toutefois, les modifications qui intéressent les services publics distributeurs de fluides ou d'énergie devront, en outre, recevoir l'accord préalable du service concerné.

Chaque lot de terrains ou de droits immobiliers cédés par le lotisseur dans le cadre de l'opération d'aménagement forme un tout indivisible pour l'application du présent Cahier des Charges. En conséquence, dans tous les cas où la personnalité de l'acquéreur serait amenée à disparaître, il devra obligatoirement se substituer pour rendre en lieux et places, tant dans ses droits que dans ses obligations, une et une seule personne morale ou physique.

ARTICLE 32 – RESPECT DES OBLIGATIONS RECIPROQUES

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrain feront foi tant entre le lotisseur et chaque constructeur qu'entre les différents autres constructeurs.

Le lotisseur subroge, en tant que de besoin, chaque constructeur dans tous ses droits et actions, de façon que tout constructeur puisse exiger des autres l'exécution des dispositions en cause.

ARTICLE 33 – INSERTION


Les prescriptions du présent Cahier des Charges et de ses annexes seront insérées intégralement par reproduction du texte complet dans l'acte de cession, lors des allénations successives, ou dans les baux consentis tant en ce qui concerne les terrains cédés, qu'en ce qui concerne les constructions édifiées sur lesdits terrains.

Mention expresse sera en outre portée auxdits actes de cession ou de location que le nouvel acquéreur, locataire ou sous-locataire aura préalablement pris connaissance des droits et obligations résultant du présent cahier des charges de cession de terrain, qu'il s'engage à en respecter purement et simplement les termes.

Tout acte passé en méconnaissance des dispositions prévues au présent article sera inopposable au lotisseur. Ainsi, l'officier ministériel de l'acquéreur qui procéderait à la passation de tout acte de vente, en méconnaissance du présent article engagerait sa propre responsabilité à l'égard des nouveaux acquéreurs, locataires ou sous-locataires.

Lu et approuvé
à Reims

, le 3 10/2010

NORD EST AMENAGEMENT PROMOTION

26, rue André Pingat
NORD EST AMENAGEMENT PROMOTION 51721 REIMS Cedex

**ANNEXE : CAHIER DES LIMITES DES PRESTATIONS
GENERALES ENTRE LE LOTISSEUR ET LE CONSTRUCTEUR**

LOTISSEMENT " LES PAQUIS SAINTE CROIX " A VRIGNE-MEUSE

A la charge du lotisseur	Limite	A la charge du constructeur
<p>1. Voirie Voies publiques de desserte de l'opération et stationnements publics</p>	Lot vendu	<p>Tous travaux à l'intérieur du lot vendu et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> . Voies et allées à l'intérieur du lot conformément au plan de règlement du lotissement. . Entretien des voies publiques, trottoirs et accès pendant la phase chantier. . Remise en état des éléments de voie publique dégradés par le chantier de construction.
<p>2. Assainissement eaux pluviales Réalisation du réseau public sous chaussée ou trottoir. Réalisation d'un branchement par lot, y compris le regard particulier avec tampon situé en limite de propriété.</p>	Regard placé en limite de lot.	<p>Tous ouvrages gravitaires ou superficiels, terrassements nécessaires au recueillement, collecte, évacuation dans le regard de branchement situé en limite de propriété y compris protection contre les mises en charge du réseau public. La jonction au regard et la reprise éventuelle de son étanchéité après raccordement.</p>
<p>3. Assainissement eaux usées Réseau d'assainissement collectif raccordé sur le réseau d'assainissement communal. Réalisation d'un branchement par lot, y compris le regard particulier avec tampon hydraulique situé en limite de propriété.</p>	Regard placé en limite de lot.	<p>Tous ouvrages gravitaires ou superficiels, terrassements nécessaires au recueillement, collecte, évacuation dans le regard de branchement situé en limite de propriété y compris protection contre les mises en charge du réseau public. La jonction au regard et la préservation de son étanchéité après raccordement.</p>
<p>4. Eau potable Tous travaux de réseau d'eau potable sous domaine public. Branchement de chaque lot par un tuyau polyéthylène avec un regard particulier isotherme pour compteur situé en limite de propriété.</p>	Regard isotherme placé en limite de lot	<p>Toute canalisation et pièce de raccordement à l'intérieur du lot. Raccordement au regard isotherme. Abonnement, robinet vanne et vidange après compteur.</p>
<p>5. Electricité Réalisation du réseau basse tension du lotissement sous domaine public, y compris le coffret du concessionnaire.</p>	Coffret placé en limite de propriété.	<p>Raccordement sur le coffret et tous travaux à l'intérieur de la parcelle. Mise en place du compteur et disjoncteur.</p>

<p>6. Téléphone Le génie civil du réseau PTT sous domaine public. Tirage d'un fourreau Ø 42/45 sous domaine public jusqu'à la limite de parcelle, laissé en attente dans une boîte de branchement préfabriquée.</p>	<p>Fourreau de Ø 42/45 laissé en attente dans une boîte de branchement préfabriquée.</p>	<p>Raccordement et pose des fourreaux à l'intérieur de la parcelle. Câblage.</p>
<p>7. Gaz Réalisation du réseau gaz du lotissement sous domaine public, y compris le coffret du concessionnaire en limite de parcelle.</p>	<p>Coffret placé en limite de propriété.</p>	<p>Raccordement au coffret et réseau intérieur à la parcelle.</p>

Lu et approuvé
à Reims

, le 3/05/2010


NORD EST AMENAGEMENT PROMOTION



NORD EST
AMENAGEMENT PROMOTION

26, rue André Pingat

51721 REIMS Cedex

