

# COMMUNE DE : SARRY

Lotissement : LE JARDIN

## CAHIER DES CHARGES

Mandataire :



**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

# TERRA

GÉOMÈTRES EXPERTS - INGÉNIERIE VRD

Parc REIMS CHAMPIGNY – Bât.C - Allée JM Amelin – 51370 CHAMPIGNY

Tel : 03 26 86 70 60

REIMS - CHALONS EN CHAMPAGNE - FISMES – VILLENEUVE SUR AISNE

e.mail : reims@terra.fr

Septembre 2022

# 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 ou extension droit de retour

## **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

## **TITRE 4 - DISPOSITIONS DIVERSES**

ARTICLE 16 - Adhésion au présent cahier des charges  
ARTICLE 17 - Assurances  
ARTICLE 18 - Charges  
ARTICLE 19 - Obligations des lotis  
ARTICLE 20 – Responsabilité des acquéreurs – Travaux et entretien  
ARTICLE 21 – Dépôt de garantie  
ARTICLE 22 - Sanctions  
ARTICLE 23 - 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 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 SARRY : Section AE n°266p-268p-270p-327-328  
Lieudit : « La Fosse Hallée ».

- 2.02 Sa contenance est de : 2ha58a70

### ARTICLE 3 - MORCELLEMENT

- 3.01 Le lotissement est composé

- de 32 lots de terrain à bâtir,
- de voiries et d'espaces publics

- 3.02 La répartition des surfaces est la suivante :

- |                              |                              |
|------------------------------|------------------------------|
| - Lots                       | 19248 m <sup>2</sup> environ |
| - Voiries et espaces publics | 6622 m <sup>2</sup> environ  |

### ARTICLE 4 - MESURAGE ET BORNAGE

- 4.01 - Préalablement à la mise en vente des lots, le lotisseur fait procéder à ses frais à leur mesurage et à leur piquetage par le TERRA Géomètres-Experts, auteur du projet de lotissement. Lors de la réservation, 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 superficie réelle, 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 TERRA Géomètres Experts. Les limites de ces lots peuvent être matérialisées par des bornes ou autres témoins matériels tels que tiges de fer, clou d'arpentage (ou spit), 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.
- 4.05 Après signature de l'acte, toute remise en place de borne se fera aux frais du propriétaire du lot.

## 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 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, parkings etc....
- 5.04 Aucun acquéreur ne peut s'opposer à la modification des tracés et des surfaces des autres lots, ni aux 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 de la moitié des co-lotis possédant ensemble les 2/3 de la surface des lots, ou les 2/3 des co-lotis possédant au moins la moitié de cette même surface. (Article L442-10).
- 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, du présent Cahier des Charges et/ou du règlement en vigueur sur la commune de SARRY.
- 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 soultte 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 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 co-lotis (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 sa part dans un délai d'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 deux stationnements, prévues au plan PA4 seront aménagées par les acquéreurs. Ces aires devront être maintenues **hors clôture** de façon à permettre le stationnement avec accès direct depuis la rue (non closes en bordure d'une autre aire de stationnement, ainsi qu'en bordure de voie et d'espaces communs). Elles devront être obligatoirement revêtues soit en enrobé, en pavés, en dalles, ou en béton. Les matériaux

pulvérulents de type cailloux, grave, gravillons...sont strictement interdits, hormis dans le cadre de la mise en place d'un dispositif type dalle stabilisatrice.

- 10.04 Les règles de l'art imposent que la pose des bordures de voirie se fasse avec un épaulement en béton. Au cas où la bordure est posée en limite du lot, le futur acquéreur devra accepter l'épaulement qui sera en excroissance sur sa propriété. Il pourra le percer pour poser ses piquets de clôture ou s'appuyer dessus pour monter son mur.
- 10.05 Les acquéreurs ont l'obligation de gérer, sur leurs parcelles, les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées y compris de la place de parking privée lorsque la pente les dirige vers la voirie. Pour cela, l'acquéreur devra prévoir un ou des ouvrages suffisamment dimensionnés.
- 10.06 Les jours de ramassage des ordures ménagères ou du tri sélectif, les propriétaires des lots ont l'obligation de positionner leurs bacs ou leurs sacs dans leur emplacement réservé au stationnement privé désigné à l'article 10.03, en bordure de voie.  
Ces bacs et/ou sacs devront y être déposés la veille ou le jour même du ramassage. En dehors des jours de ramassage, les poubelles doivent être stockées dans la propriété, hors de vue depuis l'espace public.
- 10.07 Les acquéreurs s'engagent expressément à respecter les coutumes locales (carillon de l'église ou de la Mairie) et à supporter les nuisances inhérentes au site (chant d'un coq, passage de matériel agricole, bruits, odeurs générées par les activités locales)
- 10.08 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.
- 10.09 **Servitude de tour d'échelle**  
Chaque lot mitoyen d'un autre lot du lotissement, bénéficiera et supportera à titre de servitude réelle et perpétuelle une servitude de tour d'échelle. Ce droit profitera et grèvera aux/les propriétaires successifs desdits lots, à leur famille, ayants droit et préposés.
- Ce droit de poser une échelle, un échafaudage, des outils, s'exercera exclusivement sur une bande d'une largeur de 2 mètres le long de la limite séparative des deux fonds. Il permettra la construction, l'entretien, la réparation, voire la reconstruction des bâtiments du fonds dominant se trouvant à la limite séparative.
- Il s'exercera aux seuls frais de son bénéficiaire à charge pour lui de remettre les lieux en l'état dans lequel il les a trouvés. Le bénéficiaire devra en outre prendre et faire prendre toute mesure afin que la pose des échelles et échafaudages soit effectuée selon les règles de l'art par des personnes qualifiées et agissant dans le cadre de leurs activités professionnelles.
- S'il s'agit de travaux de reconstruction ou assimilables, le propriétaire du fonds servant pourra, s'il le désire, les faire surveiller par son architecte dont les honoraires seront à la charge du propriétaire du fonds dominant.
- Les travaux ne pourront avoir lieu le matin avant 8 heures et le soir après 19 heures, ils devront être suspendus le samedi et le dimanche ainsi que les jours fériés, ne pas excéder 60 jours, et ne pas se renouveler plus de 2 fois l'an sauf cas de force majeure tel que tempête, foudre, grêle ou incendie.
- Le bénéficiaire du tour d'échelle devra prévenir le propriétaire du fonds servant au moins 7 jours à l'avance par tous moyens à sa convenance, sauf en cas d'urgence dûment justifié.
- 10.10 Les acquéreurs des lots seront tenus de ne construire qu'une seule maison d'habitation ne contenant qu'un seul logement, et de dépendances non habitables.

## ARTICLE 11- MODIFICATION – PERMIS DE CONSTRUIRE

- 11.01 Jusqu'à la vente du dernier lot et conformément au code de l'urbanisme (loi Alur), le lotisseur se réserve le droit, avec l'accord de la moitié des co-lotis possédant les 2/3 de la surface des lots, de modifier les plans, règlement et cahier des charges du lotissement sans que aucun des acquéreurs non signataires ne puissent élever une contestation, quelle que soit la date de son acquisition.
- 11.02 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.
- 11.03 L'acquéreur est tenu de demander un permis de construire dans un délai de six mois à compter de la date de signature du 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, 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, des Télécommunications ou des Sociétés concessionnaires
- 13.03 Les acquéreurs doivent établir, à leurs frais, les conduits particuliers desservant leur construction à partir des amorces situées dans les lots et des boîtes de branchement et de raccordement existantes dans leur lot ou sur lesquelles ils doivent être raccordés.

## 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 les 12 mois de la délivrance de l'attestation de non opposition à la DAACT finale des travaux.

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.

### 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, conformément aux statuts de l'ASL.

Ces charges sont réparties entre les propriétaires en fonction du nombre de lots acquis par eux.

## ARTICLE 15 - ASPECT EXTERIEUR

15.01 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, 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 de couleur nuancé.

## **TITRE 4 - DISPOSITIONS DIVERSES**

### ARTICLE 16 - ADHESION AU PRESENT CAHIER DES CHARGES

16.01 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.

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

### ARTICLE 17 – ASSURANCES

17.01 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 18 - CHARGES

- 18.01 Toutes les propriétés situées aux abords des voies communales ou y ayant accès sont astreintes aux charges communales de voirie en résultant.
- 18.02 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 19 - OBLIGATIONS DES LOTIS

- 19.01 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.
- 19.02 Le stockage des combustibles sera conforme à la législation en vigueur. Les citernes devront être enterrées ou installées à l'intérieur des constructions.
- 19.03 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.
- 19.04 Tout système pouvant provoquer une nuisance sonore pour le voisinage (pompes de piscine, climatisation, aérotherme, etc..) devra être installé avec le souci d'annuler cette nuisance ou de la réduire au maximum : locaux techniques enterrés, insonorisés, isolés etc..

## ARTICLE 20 – RESPONSABILITE DES ACQUEREURS DURANT LEURS TRAVAUX

- 20.01 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**.
- 20.02 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 et/ou de rejeter les résidus sur les chaussées, trottoirs ou parties communes.

## ARTICLE 21 – DEPOT DE GARANTIE

- 21.01 Un dépôt de garantie de 1000 € sera versé par l'acquéreur auprès de la comptabilité de l'étude notariale, 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. 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.

- 21.02 Ce dépôt de garantie est destiné à couvrir la réparation des dégradations qui seraient faites sur les équipements communs du lotissement « LE JARDIN » à SARRY, par les acquéreurs ou leurs entreprises, et ce pendant la durée des travaux de construction de leur maison et d'aménagement des abords.
- 21.03 A l'issue des travaux non différés de viabilisation prévus par le permis d'aménager, le lotisseur, Nord Est Aménagement Promotion fera dresser par Huissier de justice un premier état des lieux devant 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.
- 21.04 Avant la vente d'un lot, l'acquéreur aura la possibilité de consulter l'état des lieux des parties commune, au droit de son lot, à l'étude notariale désigné par le lotisseur. Sans remarque de sa part, la vente entérinera l'état en question. Sous les conditions prévues pour l'utilisation du dépôt de garantie, et désignées ci-après, l'acquéreur donne alors, tout pouvoir au notaire pour prendre les sommes dues sur son dépôt de garantie.
- 21.05 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.
- 21.06 - 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.
- 21.07 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.
- 21.08 Si une assurance intervient pour prendre en charge tout ou partie du sinistre, le lotisseur reversera les sommes touchées sur le ou les dépôts.
- 21.09 A l'achèvement de sa construction, y compris parking privatif et clôture, si prévue au Permis de Construire ; 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 22 - SANCTIONS

- 22.01 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 23 - APPROBATION ADMINISTRATIVE

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