

# COMMUNE DE CORSEUL

Lotissement communal

**L'OREE DU BOIS**

## CAHIER DES CHARGES

### Article 1 – OBJET DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges a pour objet :

- De fixer les règles de caractère privé du lotissement
- De fixer les charges et conditions générales d'attribution des lots.

### Article 2 – FORCE OBLIGATOIRE DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

- Les règles visées à l'article 1 s'imposeront :
  - dans les rapports du lotisseur et des propriétaires des lots ;
  - dans les rapports des propriétaires entre eux, ce, sans limitation de durée.
- Le présent cahier des charges est opposable à et par quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.
- Tout propriétaire d'un terrain est subrogé aux droits du lotisseur. Il peut exiger de tout autre propriétaire l'exécution des conditions imposées et auxquelles celui-ci aurait contrevenu. Par suite, tout litige entre propriétaires doit se régler directement entre eux, sans que jamais et sous aucun prétexte le lotisseur puisse être mis en cause.

## CHARGES ET CONDITIONS GENERALES D'ATTRIBUTION DES LOTS

### Article 3 – GARANTIES

- Les acquéreurs seront tenus de prendre les lots à eux cédés dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance.
- Le lotisseur ne sera tenu à aucune garantie pour raison de mitoyenneté, nature du sol, nature du sous-sol, et en ce qui concerne la désignation des lots.

La contenance de chaque lot sera garantie exacte et déterminée au moment de chaque vente par le soin d'un géomètre-expert, qui assurera le piquetage, le mesurage et fournira les plans à annexer à chacune des ventes aux frais du lotisseur.

Les acquéreurs auront vingt jours à compter de la date de la vente pour faire vérifier si bon leur semble, et à leurs frais, la contenance de leurs lots.

Passé ce délai, ils seront déchus de tous droits de réclamations, alors même que la différence en plus ou en moins excéderait un vingtième, cette différence devant alors faire le profit ou la perte des acquéreurs.

Si des réclamations se produisaient dans le délai ci-dessus fixé, et qu'elles soient reconnues fondées, le prix de la vente indiqué dans le contrat serait modifié proportionnellement à la différence réellement existante.

#### **Article 4 – SERVITUDES**

Les acquéreurs supporteront les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever leurs lots, sauf à profiter de celles actives, le tout s'il en existe, à leurs risques et périls personnels, sans recours contre le lotisseur et sans que la présente clause puisse profiter à qui que ce soit en lui conférant plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de tous titres réguliers non prescrits ou de la loi.

#### **Article 5 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

Les acquéreurs acquitteront les impôts, contributions et autres charges de toutes natures auxquels les lots qui leur seront vendus peuvent ou pourront être assujettis à compter du jour qui sera fixé pour leur entrée en jouissance.

### **CONDITIONS PARTICULIERES IMPOSEES AUX ATTRIBUTAIRES DES LOTS**

#### **Article 6 – OBJET DE LA CESSION**

La cession de chaque lot est consentie en vue de l'édification de constructions qui devront répondre aux prescriptions du règlement de lotissement.

#### **Article 7 – DELAI D'EXECUTION**

L'acquéreur s'engage à :

- Déposer dans un délai de deux ans à dater de la signature de l'acte de cession la demande de permis de construire, sauf prolongation d'un délai de trois ans pour les travaux de clôture.
- Avoir terminé les travaux dans un délai de deux ans à dater de la délivrance du permis de construire.

Dans le cas où l'entrepreneur aurait présenté un programme de réalisation par tranche, les superficies construites en première tranche ne devront pas être inférieures à 10 % de la surface totale du lot acquis par l'intéressé.

Des dérogations pourront toutefois être accordées par le lotisseur à titre exceptionnel, après étude de certains cas particuliers.

Toutes les constructions, quelles que soit leur importance et leurs destinations ne seront édifiées qu'après obtention du permis de construire.

Les modificatifs, rectificatifs, additifs, compléments au projet initial devront satisfaire aux mêmes prescriptions.

### **Article 8 – PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS**

Les délais d'exécution prévus à l'article ci-dessus seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur 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 de l'acquéreur.

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

### **Article 9 – OBLIGATIONS DU LOTISSEUR**

Le lotisseur s'engage à exécuter dans les trois mois de la cession de chaque lot, d'une part, une voirie provisoire suivant le tracé de la voirie définitive et permettant l'accès aux chantiers de construction prévus sur ce lot, et, d'autre part, les canalisations d'eau et d'électricité permettant une alimentation satisfaisante des dits chantiers.

Il s'engage à exécuter la voirie définitive et tous les travaux de réseaux prévus, dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des bâtiments, selon les caractéristiques prévues au programme des travaux.

## **RESEAUX**

Le lotisseur exécutera pour son compte tous les réseaux publics de desserte du terrain cédé, qu'ils soient implantés sur terrain public ou privé. Jusqu'à la mise en service des ouvrages et au plus tard jusqu'à la réception provisoire par la Commune, l'acquéreur sera tenu de participer au paiement des taxes et impôts afférents à ces ouvrages sans que la présente clause puisse faire obstacle aux dispositions de l'article 12 ni à la responsabilité décennale des entrepreneurs ayant exécuté les ouvrages. Après cette date, la commune, ou selon le cas, les sociétés ou services exploitants assureront cet entretien et le paiement des charges. Dès leur réception définitive par la commune, les ouvrages deviendront la propriété, ou, selon le cas, celle des dites sociétés ou services auxquels la commune fera remise gratuitement de tous ses droits sans que l'acquéreur ait le droit de s'y opposer.

### **Article 10 – RACCORDEMENT DES RESEAUX**

Les travaux et dépenses liés aux travaux de raccordement aux réseaux seront soumis aux règlements applicables à chacun des réseaux.

## **Article 11 – UTILISATION DES VOIES PENDANT LES CONSTRUCTIONS ET DIVERS AMENAGEMENTS EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DE L'ACQUEREUR.**

Les entrepreneurs de l'acquéreur, chargés de la construction des bâtiments pourront utiliser les voies et ouvrages construits par le lotisseur sous réserve de l'accord de celui-ci qui leur imposera toutes mesures de police appropriées.

Indépendamment des mesures prévues au présent cahier des charges, l'acquéreur aura la charge des dégâts causés par ses entrepreneurs aux ouvrages de voirie, des réseaux divers et d'aménagement général exécutés par le lotisseur. En cas de défaillances de l'acquéreur pour le paiement dans les trois mois des sommes qui lui seront réclamées par le lotisseur, celui-ci pourra se retourner contre les entrepreneurs qui seront tenus solidairement responsables des dégâts occasionnés. L'acquéreur devra avertir de ces obligations et charges les entrepreneurs participant à la construction de ses bâtiments par l'insertion des clauses nécessaires dans ses contrats.

Pendant la durée de la construction, les matériaux pourront en cas de nécessité absolue et dûment constatée, être déposés à des emplacements fixés en accord avec le lotisseur.

### ***Dégradation des voies et réseaux des parties communes***

En cas de dégradation due à un usage excessif, habituel ou temporaire, l'acquéreur, rendu pécuniairement responsable devra rembourser au lotisseur le montant des réparations conformément à l'article 5 de l'ordonnance du 7 janvier 1959.

## **Article 12 – RESOLUTION DE LA CESSION – CLAUSE PENALE**

### **▪ Résolution de la cession.**

La cession pourra être résolue par simple décision unilatérale de la commune, notifiée à l'acquéreur par acte d'huissier, dans les cas suivants :

- inobservation par l'acquéreur des obligations prévues au présent cahier des charges
- impossibilité pour l'acquéreur d'obtenir le financement escompté

L'acquéreur sera tenu de restituer l'immeuble à la commune dans l'état où il se trouvait le jour de la cession ; la commune étant, quant à elle, tenue de restituer à l'acquéreur le prix de cession, déduction faite de tous les frais qu'elle aurait pu exposer pour parvenir à la résolution.

La résolution aura lieu sans préjudice des droits des créanciers inscrits ou privilégiés.

### **▪ Clause pénale**

En outre, au cas où la résolution interviendrait par la faute ou la négligence de l'acquéreur, la commune serait en droit de conserver, à titre de dommages-intérêts, une somme égale à 10 % du prix de cession.

- Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est diminuée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisée.

La plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la commune étant l'administration des Domaines, celui de l'acquéreur pouvant, si l'acquéreur ne pourvoit à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance sur la requête de la commune.

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

La résolution aura lieu sans préjudice des droits des créanciers inscrits ou privilégiés.

### **Article 13 – DOMMAGES ET INTERETS**

Si l'acquéreur ne respecte pas les délais prévus à l'article 7, paragraphe 1 et 2, le lotisseur pourra réclamer une indemnité pouvant atteindre 20 % du prix de cession du terrain.

Lorsque l'acquéreur ne se conformera pas à l'une des dispositions du présent cahier des charges, excepté les dispositions prévues à l'article 7, le lotisseur le mettra en demeure d'y satisfaire dans un délai de 10 jours francs à dater de la notification par lettre recommandée avec accusé de réception, de la mise en demeure.

Si passé ce délai, l'acquéreur n'a pas obtempéré aux prescriptions de la mise en demeure, le lotisseur aura droit au versement d'une indemnité dont le montant est fixé à 10 % du prix du terrain sans que cette stipulation puisse être considérée comme...

### **Article 14 – VENTE – LOCATION – DIVISION DES TERRAINS CEDES**

Il est interdit à l'acquéreur de mettre en vente des terrains qui lui sont cédés, avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus, sans en avoir au moins trois mois à l'avance avisé le lotisseur. Celui-ci pourra exiger soit que les terrains lui soient rétrocédés, soit qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par lui sous le respect de l'article 12 quant au prix de revente.

Tout morcellement, quelle qu'en soit la cause, des terrains cédés est interdit même après réalisation des travaux prévus.

En cas de rétrocession, le prix correspondant sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une déduction de 10 %. En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par le lotisseur, celui-ci pourra exiger, que le prix de vente soit fixé comme il est dit ci-dessus.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue.

Les actes de vente, de location ou de partage qui seraient consentis par l'acquéreur en méconnaissance des dispositions du présent article seraient nuls et de nul effet, en application de la réglementation en vigueur.

## **Article 15 – ORDURES MENAGERES**

Les déchets ménagers devront être déposés dans une poubelle ou container individuel et placés en bord de voie public le jour de ramassage indiqué par la mairie.

Toutefois, la mairie se réserve le droit d'aménager des points de regroupement si elle le juge nécessaire et le dépôt serait alors interdit en bord de voie public. L'implantation de ces éventuels points de regroupement n'est pas définit dans le présent cahier des charges et sera à préciser ultérieurement.