

COMMUNE DE COURCY

LOTISSEMENT

CAHIER DES CHARGES

En date du 12 Juin 2018



M&A IMMOBILIER
18 Avenue du Général Bonaparte
51100 REIMS
Tel : 03.26.35.84.10

M&A IMMOBILIER domiciliée 18 Avenue du Général Bonaparte 51100 REIMS réalise un lotissement sur la parcelle sise à Courcy cadastrée Section E n°467 et 496 d'une surface cadastrale de 5 006 m².

Ce lotissement ne prend pas de dénomination particulière.

Les clauses contractuelles régissant les rapports entre le lotisseur et les acquéreurs des lots du lotissement sont fixées par le présent Cahier des Charges.

Article 1er - Objet du Cahier des Charges

La création, l'organisation et le fonctionnement du lotissement, les droits et les obligations des lotisseurs, 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 de ce lotissement et du plan d'occupation des sols.

Le lotissement sera réalisé en conformité avec les plans et dessins joints au dossier.

Article 2 - Morcellement

Le lotissement projeté sera composé, d'une part, de 8 lots de terrains à bâtir, et d'autre part, d'emprises de voirie et d'espaces verts à rétrocéder ultérieurement à la Commune de Courcy ou/et à la Communauté Urbaine du Grand Reims.

- surface totale des 8 lots à bâtir :	4 162 m ²
- surface approximative de la voirie et des espaces verts destinée à être rétrocédés ultérieurement	844 m ²
Total :	5 006m ²

Article 3 - Vente des lots

La vente des lots est effectuée aux conditions ordinaires et de droit.

Il est expressément convenu que tout acquéreur prendra le ou les lots à lui vendus, dans l'état où ils se trouveront le jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix pour raison du dit état quelqu'il soit, ni pour un autre motif quelqu'en soit la nature.

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...

En particulier, il ne pourra élever aucune réclamation en cas de modifications des tracés et des surfaces des autres lots que le sien, ou de modifications apportées à la voirie et à la viabilité en accord avec les autorités compétentes pourvu que ces modifications respectent les taux d'accords conformes à l'article L 442-10 du code de l'urbanisme.

En outre, les cessions de lots ne peuvent être consenties que pour l'édification des constructions conformes aux types définis par le règlement du lotissement.

Il est rappelé qu'un même lot ne peut recevoir qu'une seule maison d'habitation ne comportant qu'un seul logement et des dépendances non habitables.

Toute subdivision de lot est interdite, même dans le cas d'une indivision. Les propriétaires indivis ne pourront se prévaloir de l'article 815 du Code Civil, pour déroger à ce principe.

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.

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 4 - Nullité

Les actes de vente, de location ou de partage qui seraient conclus par l'acquéreur en méconnaissance des dispositions du plan d'occupation des sols et du présent Cahier des Charges et du Règlement du lotissement, seront nuls ou de nul effet, en application de l'article 143 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation.

Article 5 - Mesurage et bornage

Le lotisseur devra, préalablement à la mise en vente des lots, faire procéder au mesurage et au bornage des lots par un Géomètre Expert aux frais des lotisseurs.

Un plan régulier de chaque lot dressé par ledit Géomètre Expert, aux frais du lotisseur devra obligatoirement être annexé à l'acte de vente.

Ce plan définira les limites du lot, sa contenance définitive et pourra être utilisé pour établir le plan de masse annexé à la demande de permis de construire (ou à la déclaration de construction)

Avant la signature de l'acte de vente, l'acquéreur pourra à ses frais faire vérifier le plan et le bornage de son lot, aucune réclamation ne sera plus admise après la signature de l'acte de vente.

Article 6 – 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 de lotissement et du présent Cahier des Charges.

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.

Article 7 - Servitudes générales

Tout acquéreur déclare bien connaître le ou les lots qui lui sont vendus, pour les avoir visités sur place.

Les acquéreurs souffriront sans indemnité des servitudes frappant les lots qu'ils acquièrent.

Ils jouiront de même et sans soufte, de toutes les servitudes actives qui pourraient être portées sur les mêmes biens.

Article 8- Servitudes d'urbanisme

Le lotisseur, les acquéreurs et éventuellement les locataires des lots seront tenus de se conformer aux règlements en vigueur, notamment aux prescriptions du règlement du lotissement et du plan local d'urbanisme de la Commune de Courcy.

Article 9 - Servitudes

Les acquéreurs des lots ne pourront s'opposer au passage des canalisations d'eau, d'assainissement, d'électricité ou de télécommunications devant pour des raisons techniques, traverser éventuellement leur lot et aux servitudes qui en résulteront.

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 sa part dans un délai d'un mois, il sera 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.

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 du coq, bruits de tondeuses à gazon, passage de matériel agricole, bruits et odeurs générées par les activités locales, etc. ...)

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 acquéreurs des lots devront laisser leur parking privatif dépourvu de toute clôture ou assimilé en façade côté voirie ainsi qu'éventuellement en bordure d'un autre emplacement de stationnement ou d'un espace vert.

Pour toute activité autorisée devant recevoir du public, les stationnements nécessités par la réception de ce public devront être réalisés sur le lot.

Ces aires incorporant deux stationnements, prévues au plan de composition seront aménagées par les acquéreurs. Ces aires seront maintenues hors clôture de façon à permettre le stationnement avec accès direct depuis la rue. Les accès devront être revêtus en béton bitumineux de couleur noire (enrobés). Les matériaux pulvérulents de type cailloux, grave, gravillons...sont strictement interdits.

Les acquéreurs ont l'obligation de gérer à l'intérieur de leur lot, les eaux pluviales qui y sont précipitées. Si la pente de la place de parking privée est orientée vers la voirie, un système de caniveau grille, caniveau béton, ou tout autre système devra être mis en place pour que les eaux pluviales soient gérées dans le lot.

La partie en façade des lots sur rue sera affectée essentiellement aux espaces verts privés. Les jardins potagers, tas de bois, fils d'étendage du linge et autres éléments peu décoratifs seront relégués en fond de parcelles.

Tout accès au lot au droit d'un parking public est interdit.

Tous les accès, qu'ils soient de garage ou piétonnier, devront se faire depuis les aires désignées à l'article 8 du PA10 et indiquées au plan de composition PA4, aucun autre accès ne sera autorisé.

Les jours de ramassage, des ordures ménagères ou du tri sélectif, les propriétaires des lots ont l'obligation de positionner leurs poubelles sur l'aire de stationnement, désignée ci-dessus, au plus près de la voie, afin que le camion de ramassage n'ait pas de difficulté pour circuler sur la chaussée.

En dehors des jours de ramassage, les poubelles doivent être remises à l'intérieur de la propriété, hors de vue depuis l'espace public.

Article 10 - Circulation dans le lotissement

La circulation de véhicule léger sera obligatoirement à double sens à l'intérieur du lotissement.

Article 11 – Aspect extérieur des constructions et clôtures

Par leur aspect extérieur, les constructions et les clôtures ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Terrassement - Altimétrie :

La dalle du rez-de-chaussée n'excèdera pas + 0,50m par rapport au terrain.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 10 m au faîtage par rapport au niveau du terrain.

Clôtures :

Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public et en limites séparatives seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2m sauf à la limite d'emprise du domaine public
- soit d'un muret d'une hauteur maximale de 1,00m, surmonté d'une grille, ou tout autre dispositif à clairevoie, doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximale de 2m.

Les clôtures réalisées en matériaux synthétiques occultant sont interdites en façade avant.

Les clôtures existantes ne respectant pas les règles précédentes, peuvent être remises en état et/ou prolongées aux mêmes caractéristiques que les clôtures existantes, hormis les clôtures végétales qui ne doivent pas excéder 2m de haut.

Toitures :

Hormis pour les établissements et équipements d'intérêt public, les toits des corps principaux des constructions seront à au moins 2 pentes inclinées de 25° à 45° et, hormis les éléments techniques (fenêtre de toit, panneaux solaires etc...), seront constitués de matériaux dont la teinte s'identifiera à celle de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

Les toits terrasses sont autorisés

Les tôles ondulées galvanisées sont interdites.

Enduits :

Les matériaux de construction destinés à être recouverts (type parpaings par exemple) doivent être enduits. Le bardage bois est autorisé.

Volets :

Les coffres de volets roulants ne seront pas visibles de l'extérieur.

Abris de jardin :

Les appentis et abris ne seront pas visibles depuis le domaine public.

Article 12 - Modification

Jusqu'à la vente du dernier lot, le lotisseur se réserve le droit avec l'accord de l'administration, de modifier les plans du lotissement sur les parties non vendues, pourvu que, conformément à l'article L 315-3 du code de l'urbanisme cette modification recueille l'accord des 2/3 des propriétaires détenant les 3/4 de la superficie du lotissement ou celui des 3/4 des propriétaires détenant les 2/3 de ladite superficie.

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.

Article 13 - Canalisations - Branchements

Les acquéreurs des lots ne doivent se brancher aux différents réseaux qu'en utilisant exclusivement les branchements réalisés à cet effet.

Les regards de branchement EU et AEP sont équipés d'antennes qui pénètrent sur les lots. Les raccordements doivent être effectués impérativement sur les extrémités de ces antennes afin d'éviter la détérioration des éléments de voirie.

Tous les raccordements aux réseaux devront se faire en souterrain par les acquéreurs.

Les acquéreurs feront leur affaire personnelle de tous contrats ou abonnements à souscrire auprès de la commune de Courcy ou de Sociétés concessionnaires (EDF, GDF, etc..).

Si pour des raisons d'ordre technique un acquéreur souhaite modifier l'emplacement des branchements d'alimentation de son lot, il pourra réaliser cette modification à ses frais avec l'accord des lotisseurs et des services concernés (eau, électricité etc. ...).

Les acquéreurs devront respecter les règlements édictés par les gestionnaires des réseaux.

En cas de nécessité d'une pompe de relevage des eaux usées, celle-ci sera à la charge exclusive des acquéreurs.

Article 14

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 18 mois qui suivent le commencement des travaux. Une DAACT doit être déposée en Mairie à la fin des travaux.

Les acquéreurs sont tenus de terminer leur construction (y compris évacuation des déblais éventuels) et les revêtements définitifs des parkings privatifs, dans les 18 mois consécutifs de leur date de commencement des travaux.

L'acquéreur devra par tous les moyens nécessaires protéger les ouvrages (réseaux, bordures, revêtements, coffrets....etc) réalisés par le lotisseur au droit de leur lot pendant toute la durée de la construction.

Article 15 - Assurance contre l'incendie

Tout acquéreur devra faire assurer contre l'incendie les constructions élevées sur son terrain, dès le début des travaux.

La police d'assurance devra contenir une clause d'assurance contre les recours des voisins, correspondant à la valeur des trois immeubles les plus proches.

Article 16 - Charges

Les acquéreurs acquitteront à dater 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 17 - Responsabilité des acquéreurs

Les acquéreurs des lots seront systématiquement tenus responsables des dégradations commises au droit de leur lot sur les éléments de voirie (trottoirs, regards, etc ...) tant de leur fait que de celui des personnes à leur service (entreprises). Il leur est vivement conseillé de faire constater les dégâts existants avant l'ouverture des travaux et d'informer les entreprises à leur service de l'existence de cette clause en vue de les responsabiliser par contrat.

Les dépôts de quelque nature que ce soit, sont strictement interdits sur les parties communes même pendant la durée de la construction des maisons. Il est formellement interdit de gâcher du ciment sur les chaussées, les trottoirs et les parties communes.

En garantie des éventuelles dégradations, un chèque de caution de 3 000,00 € sera déposé chez le notaire à l'occasion des ventes.

Un dépôt de garantie de 3 000 € 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.

Ce dépôt de garantie est destiné à couvrir la réparation des dégradations qui seraient faites sur les équipements communs du lotissement à Courcy, par les acquéreurs ou leurs entreprises, et ce pendant la durée des travaux de construction de leur maison et d'aménagement des abords.

A l'issue des travaux non différés de viabilisation prévus par le permis d'aménager, le lotisseur, M&A IMMOBILIER 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.

Avant la vente d'un lot, il sera remis au futur acquéreur l'état des lieux pour le lot concerné. 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.

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.

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, 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 18 - Litiges 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 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 ou par le règlement du lotissement auxquels ils auront adhéré.

En conséquence, les acquéreurs qui se prétendraient lésés seront subrogés dans tous les droits du vendeur à l'effet d'exiger directement l'exécution des dites conditions, et toute discussion devra se vider directement entre eux, sans que, dans aucun cas, ni sous aucun prétexte l'intervention du lotisseur puisse être exigée.

Article 19 - Adhésion au présent 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 présent Cahier des Charges et le Règlement du lotissement seront insérés dans tous les actes de vente, tant par les soins du lotisseur primitif que par les acquéreurs lors des aliénations successives.

Article 20 - Approbation administrative

Le lotisseur remplira les formalités nécessaires pour obtenir l'approbation administrative du lotissement.

Les dispositions du présent Cahier des Charges ne seront rendues définitives qu'au moment de cette approbation.

Article 21 - Sanction

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

Article 22 -Archéologie

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

A Reims

le,

Le Lotisseur,