

CAHIER DES CHARGES GENERALES



1, Place de Troyes 02007 LAON

Demande de
permis d'aménager et de construire
Lotissement "Jean Moulin"

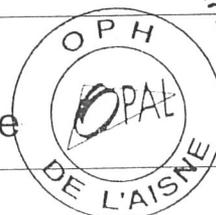
Commune de CHAMBRY

Maitre d'oeuvre:

Mr: PAUL FICHEUX

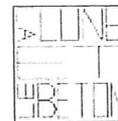
Maitre d'ouvrage:

OPH de l'Aisne



Le Directeur Général,

Christian Billot



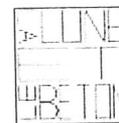
Cahier des Charges Générales

Sommaire

I - Préambule	3
Article 1.1 – Division des terrains	3
Article 1.2 – Dossier de lotissement	3
II - Voies / Espaces verts / Equipements techniques	4
Article 2.1 – Obligation du lotisseur	4
Article 2.2 – Utilisation de la voirie	4
Article 2.3 – Entretien de la voirie et des espaces verts	5
Article 2.4 – Décharge et dépôt	6
Article 2.5 – Branchements / Canalisations / Assainissement	6
Article 2.6 - Servitudes	7
III - Obligations des acquéreurs et du lotisseur	8
Article 3.1 - Obligation générale	8
Article 3.2 - Bornage	8
Article 3.3 - Entrée en jouissance	8
Article 3.4 - Contributions et charges	8
Article 3.5 - Frais, honoraires et droits	8
Article 3.6 – Conditions de vente et de paiement	8
Article 3.7 – Clôture sur la voie publique.....	9
Article 3.8 – Clôture avec les voisins.....	9
Article 3.9 - Servitudes	9
Article 3.10 – Constructions autorisées et implantations	9
Article 3.11 – Obligation d’occuper une partie des locaux à titre d’habitation	10
Article 3.12 – Etablissement des projets de construction	10
Article 3.13 – Exécution des travaux par l’entrepreneur de l’acquéreur	11
Article 3.14 – Délais d’exécution	12
Article 3.15 – Prolongation éventuelle des délais	13
Article 3.16 – Sanctions à l’égard de l’acquéreur	13
Article 3.17 – Tenue générale	14
Article 3.18 – Aliénation par l’acquéreur de ses droits sur son terrain	14
Article 3.19 – Règlement sanitaire.....	14
Article 3.20 - Assurance	15
Article 3.21 – Litige entre acquéreurs.....	15
Article 3.22 – Vente, morcellement, location.....	15
Article 3.23 – Arbres, plantations et entretien des jardins.....	16
Article 3.24 – Création et réalisation des équipements communs	17
Article 3.25 – Obligations du lotisseur à l’égard des équipements communs	17
Article 3.26 – Propriété des équipements communs et risques le concernant	18
Article 3.27 – Contribution des propriétaires aux charges afférentes aux équipements communs	18
Article 3.28 – Réserves sur les équipements communs	19



Article 3.29 - Entretien	19
Article 3.30 – Interdiction d’exploiter le sous-sol.....	19
Article 3.31 – Lots non vendu	19
IV - Dispositions.....	19
Article 4.1 – Force obligatoire du cahier des charges.....	19
Article 4.2 – Modification du présent cahier des charges	20
Article 4.3 - Insertions	20
Article 4.4 – Autres réglementations	20



I - Préambule

Article 1.1 – Division des terrains

- Les parcelles appartenant à l'OPH de l'Aisne, pour une superficie totale de 27462,00 m², font l'objet du lotissement dénommé « Jean Moulin ».
- La voirie créée est nommée « Rue Jean Moulin » et est propriété de la commune de Chambry.
- Le lotisseur cèdera, par lot, à des sociétés ou des particuliers chargés de réaliser des opérations de construction, ci-après désignés par le terme "acquéreur".
- Le lotisseur pourra effectuer lui-même des opérations de construction et s'obligera alors à respecter les règles fixées à l'acquéreur et les faire respecter à ses locataires.
- Le terrain est divisé en 29 lots :
 - les lots 1, 2, 3, 9, 15, 21, 22 et 23 (8 u) constituant les parcelles constructibles destinées à être cédées en terrain à bâtir
 - les lots 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19 et 20 (15 u) constituant les parcelles constructibles destinées à être cédées en terrain à bâtir, mais réservées aux opérations « Ma Maison dans l'Aisne »
 - les lots 24, 25, 26, 27 et 28 destinés à recevoir les habitations locatives, le lot 29 constituant la voirie et les espaces verts.
- La définition exacte des terrains cédés aux acquéreurs sera établie au moment de la passation de l'acte de vente.
- Le prix de cession des terrains sera fixé par l'OPH de l'Aisne préalablement à la mise en vente des lots 1, 2, 3, 9, 15, 21, 22 et 23 et dans le cadre du projet « Ma Maison dans l'Aisne » des lots n° 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19 et 20
- Les cessions de terrains seront réalisées dans les conditions prévues ci-dessous.

Article 1.2 – Dossier de lotissement

- L'acquéreur et le lotisseur s'engagent à respecter les dispositions du dossier de lotissement, dans l'ensemble de ses documents constitutifs :
 - Notice,
 - Règlement,
 - Cahier des charges générales,
 - Plan de l'état actuel,



- Plan de composition générale,
 - Plan de zonage et de servitudes,
 - Plan d'hypothèse d'implantation,
 - Plan de voiries, espaces verts, réseaux et divers (VRD),
- et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'Autorité Qualifiée.

- Le lotissement comporte les équipements à usage commun, à savoir :
 - Voie de desserte
 - Réseau d'évacuation des eaux pluviales
 - Réseau d'évacuation des eaux usées
 - Réseaux divers d'eau, d'électricité, de gaz, de télécommunication
 - Espaces verts
 - Aires de stationnement des visiteurs
- Le tout, ainsi que les dits équipements communs, sont prévus quant à leur tracé et implantation au programme et aux plans faisant partie intégrante du dossier joint à la demande d'autorisation d'aménager.

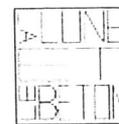
II - Voies / Espaces verts / Equipements techniques

Article 2.1 – Obligation du lotisseur

- Le lotisseur, l'OPH de l'Aisne, exécutera conformément aux avant-projets, tous les ouvrages de voirie et de réseaux.
- Les ouvrages voiries et réseaux doivent être achevés dans les conditions et délais prévus à l'arrêté préfectoral approuvant le lotissement.
- Le lotisseur n'est pas tenu à l'obligation de garantie quant aux défauts cachés de ces équipements.
- Il s'engage à exécuter les voiries bitumées, les trottoirs stabilisés, les espaces verts, les canalisations d'eau des eaux usées, d'électricité, d'éclairage public, de téléphone, de télédistribution et de gaz.
- Le lotisseur exécutera le revêtement final des voiries dès l'achèvement des divers chantiers et branchements aux divers réseaux, incombant à l'acquéreur.
- La commune a convenu de mettre à disposition du lotisseur, pendant toute la durée des travaux, les réseaux de raccordement.

Article 2.2 – Utilisation de la voirie

- Le sol des voies et places sera affecté à la circulation commune.
- L'acquéreur aura sur ces voies, les droits de jour, vue et issue.



- Il est interdit aux acquéreurs d'ouvrir, sur leur terrain, d'autres voies que celles prévues au plan du lotissement.
- Toutes dispositions seront prises pour permettre en tout temps, l'accès aux bâtiments des véhicules nécessaires aux travaux de construction, des véhicules de police et de secours, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de déménagement.
- L'usage d'avertisseur sonore sera interdit.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Une implantation en recul de 6 mètres par rapport à l'alignement d'un garage individuel peut répondre à cette exigence d'une deuxième place sur terrain privatif pour une habitation individuelle.
- Les places sur le domaine public, créées par le lotisseur, sont destinées aux visiteurs.
- La circulation sur les voies sera réglementée par arrêté préfectoral ou municipal.
- Dès à présent, l'acquéreur s'engage à accepter la cession gratuite de la voirie à la municipalité

Article 2.3 – Entretien de la voirie et des espaces verts

- Les trottoirs, aires de stationnements, voiries et espaces publics, espaces verts sont destinés à être rétrocédés à la commune, celle-ci aura le droit de placer tous candélabres, bornes, lanternes, postes de transformation, poteaux indicateurs... en respectant les distances et dispositions légales.
- Elle assurera l'entretien des trottoirs, aires de stationnement, voiries, espaces publics (haies, plantation, espaces verts).
- Les acquéreurs seront tenus de souffrir, sans indemnité, sur les clôtures ou sur les constructions, l'apposition de tous les signes extérieurs du nom des voies, ainsi que toutes les installations d'intérêt général.
- Les acquéreurs ou locataires entretiendront en état de propreté le trottoir et le caniveau, au droit de leur façade.
- En cas de neige, ils devront assurer, au droit de leur propriété, sur le trottoir, un passage facile pour les piétons.
- Chaque acquéreur sera personnellement responsable des dégradations commises à la viabilité ou à ses accessoires faites par lui-même, les siens ou tout salarié à son service.
- Il devra remettre en bon état les parties détériorées, immédiatement et à ses frais.



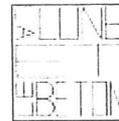
- Faute de remise en état, dans un délai d'un mois, après requête de la commune, il y serait procédé aux frais du propriétaire responsable.

Article 2.4 – Décharge et dépôt

- Les acquéreurs ou habitants ne devront faire sur la voie aucun dépôt de matériel, matériaux, décharge, ordures ménagères et autres, pouvant nuire à la bonne tenue de l'ensemble.
- Il en sera de même sur les parcelles non construites.
- Toutefois, pendant la durée de la construction, les matériaux pourront en cas de nécessité absolue et dûment constatée, être déposés sur l'emplacement des trottoirs au droit du terrain.
- Les ordures ménagères seront gérées par chaque acquéreur ou habitant des logements locatifs individuels sur sa parcelle.

Article 2.5 – Branchements / Canalisations / Assainissement

- Le lotisseur exécutera pour son compte ou par le biais des sociétés concessionnaires ou du service public concerné, tous les réseaux de desserte et les branchements concernant l'eau potable, l'assainissement, l'électricité, le téléphone, l'éclairage et le gaz.
- Ces travaux seront exécutés conformément aux avant-projets de voirie et réseaux divers.
- Ces ouvrages d'infrastructure font partie de la voirie et sont gérés par la commune et les concessionnaires.
- La commune, et les concessionnaires, assureront alors l'entretien de ses ouvrages sans que l'acquéreur puisse s'y opposer.
- Dans tous les cas, l'acquéreur ou le locataire fera son affaire de tous les contrats et abonnements à passer avec les exploitants des divers réseaux (eau, électricité, gaz, téléphone).
- Le lotisseur installera les ouvrages de branchement (regard, coffret...) sur le trottoir à proximité de chaque parcelle.
- L'acquéreur fera son affaire de tous les raccordements qui lui seront nécessaires jusqu'à ces points de branchement et à ses frais exclusifs.
- Il respectera, en cela, les conditions fixées par le règlement du lotissement.
- Il est formellement interdit de déverser dans les réseaux d'eaux usées (Cf. règlement du service de l'assainissement de la commune de Chambry) et d'eaux pluviales :
 - o les ordures ménagères
 - o les huiles usagées



- des liquides corrosifs, acides, matières inflammables ou susceptibles de provoquer des explosions
- des carburants, lubrifiants et tous leurs dérivés
- des déchets d'origine animale
- des produits d'hygiène intime (couche, serviette, tampon)

et d'une façon générale, tous corps solides ou non, susceptibles de nuire, soit au bon fonctionnement du réseau, soit au personnel d'exploitation.

- Chaque lot, destiné à la location, étant desservi pour la réception de la télévision par antenne collective, il est interdit d'installer une antenne individuelle.
- Concernant les Lots 1 à 23, il est autorisé d'installer une antenne individuelle à condition qu'elle soit la plus discrète possible.
- Les eaux pluviales de chaque logement (boîte avec tampon rond) seront raccordées au réseau séparatif du lotissement, lui-même raccordé au bassin existant.
- Les eaux usées de chaque logement (boîte avec tampon carré) seront raccordées au réseau séparatif du lotissement, lui-même raccordé au réseau séparatif de la ville.
- Dans le cas où l'acquéreur n'utiliserait pas le gaz et en refuserait l'abonnement, le prix du branchement initialement pris en charge par le lotisseur sera alors reversé par l'acquéreur (1ère vente).

Article 2.6 - Servitudes

- Les terrains du lotissement sur lesquels sont installés les supports, lignes, canalisations électriques, gaz, etc.... affectés à la desserte en électricité, gaz ... dudit lotissement, sont grevés de ce fait d'une servitude perpétuelle.
- Cette servitude garantissant, en particulier pour l'exploitant ou les entreprises dûment accréditées par celui-ci, l'accès de ces ouvrages à toute heure du jour et de la nuit en vue d'en assurer la surveillance, l'entretien et la réparation.
- En cas de construction nouvelle ou de transformation des immeubles, l'exploitant sera tenu de modifier ses installations sur la demande motivée des propriétaires et aux frais de ces derniers.
- Les installations de distribution d'énergie électrique sont destinées, en priorité, à l'alimentation du lotissement mais pourront accessoirement servir au transit ou à la desserte d'abonnés voisins de ce lotissement (extension éventuelle).



III - Obligations des acquéreurs et du lotisseur

Article 3.1 - Obligation générale

- L'acquéreur devra respecter toutes les prescriptions du dossier de lotissement, du règlement et celles de ses annexes.
- En aucun cas, la responsabilité du lotisseur ne pourra être engagée en raison des dispositions prévues ou des modifications que l'Autorité Qualifiée apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

Article 3.2 - Bornage

- Un plan régulier de chaque Lot sera dressé par le géomètre expert de l'opération, et devra obligatoirement être annexé à l'acte de vente.
- Ce plan définira les limites du Lot et sa contenance définitive, le nivellement du terrain naturel.
- Il pourra être utilisé pour établir le plan de masse annexé à la demande de permis de construire.
- 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 admise après signature de l'acte de vente.
- Les frais de mesurage et de bornage des Lots, ainsi que les frais d'établissement des plans de vente seront avancés par le lotisseur.

Article 3.3 - Entrée en jouissance

- L'entrée en jouissance du terrain sera fixée lors de chacune des ventes.

Article 3.4 - Contributions et charges

- L'acquéreur acquittera les contributions et charges de toute nature auxquelles le terrain qui lui est vendu peut être assujéti, à compter de la date à laquelle l'acte de vente a été signé.

Article 3.5 - Frais, honoraires et droits

- Chaque acquéreur devra acquitter les frais, droits et honoraires de son acte de vente et le coût du plan qui y sera annexé.

Article 3.6 – Conditions de vente et de paiement

- Le prix des lots sera payable au comptant à la signature de l'acte définitif.
- Un versement sera effectué par le bénéficiaire du compromis de vente.



- Le montant ne devra pas dépasser les normes fixées par la jurisprudence, soit environ 5 %.
- A défaut de paiement de tout ou partie du prix, la vente faite dans les conditions stipulées sera résolue de plein droit conformément à l'article 1656 du Code Civil, un mois après que l'acquéreur aura été mis en demeure par une sommation contenant déclaration formelle par le lotisseur de son intention de profiter de la présente clause.

Article 3.7 – Clôture sur la voie publique

- Lorsque le règlement impose l'obligation de clôture sur la voie publique, l'acquéreur devra avoir réalisé cette clôture dans le délai de dix huit mois à compter de la délivrance du permis de construire.
- L'acquéreur devra présenter son projet de clôture au lotisseur préalablement à tout commencement de travaux, et obtenir un permis de construire ou une déclaration préalable.
- Cette clôture sera conforme aux prescriptions du Plan Local d'Urbanisme, du règlement de lotissement et du plan de zonage et servitudes.

Article 3.8 – Clôture avec les voisins

- Lorsque le règlement oblige ou autorise à réaliser une clôture avec les terrains voisins, l'acquéreur aura la faculté de clore sa propriété dans les conditions prévues à l'article 663 du Code Civil.
- Le projet des travaux sera présenté au lotisseur préalablement à toute exécution.

Article 3.9 - Servitudes

- Chacun des acquéreurs des lots ci-dessus créés sera réputé par le seul fait de son acquisition, consentir et accepter la constitution de toutes servitudes actives et passives aux effets ci-dessous :
 1. Dans le cas où le plan masse ou la division de la propriété foncière, objet du présent cahier des charges le nécessiterait, les divers lots de cette propriété seront grevés de servitudes, de prospect et de vue profitant aux bâtiments à édifier quelle que soit la distance séparant ceux-ci des fonds grevés.

2. L'acquéreur sera tenu de subir toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain et éventuellement dans les immeubles bâtis des canalisations publiques, d'eau, gaz, électricité, télécom, éclairage public, égouts, telles qu'elles seront réalisées par le lotisseur, les concessionnaires, ou pour leur compte.

Le lotisseur se réserve le droit d'utiliser, pour lui-même ou pour toutes personnes physiques ou morales qui s'y substituerait, les voies et réseaux réalisés par ses soins pour toute opération contiguë ou non à la zone, et sans qu'un acquéreur ne puisse s'y opposer, ni prétendre à une indemnité.

Article 3.10 – Constructions autorisées et implantations



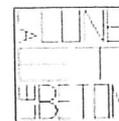
- Les constructions seront obligatoirement édifiées suivant les dispositions prévues au plan de zonage et servitudes ainsi que par le règlement établis par le lotisseur et après obtention du permis de construire, visé à l'article 3.12 du présent cahier des charges et prévu par le Code de l'Urbanisme et de l'Habitation.
- L'acquéreur aura pour obligation de se conformer aux implantations, cotes, niveaux et volume bâti des constructions tels qu'indiqués dans les pièces du dossier.
- L'acquéreur et les locataires devront également se conformer au règlement du lotissement annexé au présent cahier des charges.
- Les annexes telles que les abris de jardin dont la superficie est supérieure à 9 m² sont proscrites.
- Les annexes de moins de 9 m², construites en bois ou en matériaux identiques à la construction principale, seront édifiées en arrière des parcelles et ne devront pas occasionner de gêne pour les riverains.
- Les installations provisoires types baraques, cabanes, roulottes, véhicules désaffectés aménagés ou non, même s'il s'agit d'installations temporaires, sont interdites.
- Ne seront tolérées que les installations de chantier pendant la période de construction de l'habitation et, en tout état de cause, pendant un délai ne pouvant excéder la fin du chantier.

Article 3.11 – Obligation d'occuper une partie des locaux à titre d'habitation

- Les locaux devront être utilisés à titre d'habitation.
- Dans les limites du règlement, il est autorisé la construction d'annexes aux locaux d'habitation et les constructions à usage de locaux techniques liés aux habitations.
- Les annexes peuvent être : garages, celliers, remises, abri de jardin et vérandas

Article 3.12 – Etablissement des projets de construction

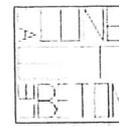
- **Pour les lots n° 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19 et 20 :**
 - Préalablement au dépôt de la demande de permis de construire, l'acquéreur devra recueillir l'agrément de l'OPH de l'Aisne dans le cadre du projet « Ma Maison dans l'Aisne ».
 - Les demandes de permis de construire ne seront recevables que si elles sont accompagnées de cet avis favorable.
 - Le lotisseur s'assurera que les servitudes architecturales ont été observées et que l'aspect extérieur des bâtiments qu'il se propose de construire ne peut nuire à l'utilisation des terrains voisins vendus ou non encore vendus.



- A cet effet, l'acquéreur devra, avant tout établissement des projets d'exécution, soumettre ses esquisses et études à l'accord du lotisseur, ainsi que toutes études ultérieures qu'il serait amené à entreprendre.
 - Il donnera toutes instructions utiles à cet effet, à son architecte, et devra supporter les conséquences de tous les retards qui pourraient survenir pour lui de l'inobservation de cette clause.
 - L'adaptation du programme au terrain et à l'environnement, l'assemblage des bâtiments seront assurés par le lotisseur qui devra, avant le dépôt de permis de construire, avoir émis un avis favorable sur tous les projets de construction afin de veiller à leur intégration architecturale.
- **Pour les lots 1, 2, 3, 9, 15, 21, 22 et 23 :**
- L'acquéreur devra déposer en mairie une demande de permis de construire, s'assurer de la compatibilité de sa demande avec les règles de construction et obtenir toutes les autorisations nécessaires
- **Pour les lots n°24 à 28 :**
- Ces lots sont réservés à une opération de construction de logements individuels locatifs sociaux
 - Le lotisseur devra déposer en mairie une demande de permis de construire, s'assurer de la compatibilité de sa demande avec les règles de construction et obtenir toutes les autorisations nécessaires.
 - La demande de permis de construire est intégrée au permis d'aménager

Article 3.13 – Exécution des travaux par l'entrepreneur de l'acquéreur

- L'entrepreneur de l'acquéreur chargé de la construction des bâtiments pourra utiliser les voies et ouvrages construits par le lotisseur, sous réserve de l'accord de celui-ci et sous réserve de l'établissement d'un constat d'huissier avant intervention qui lui imposera toutes mesures de police appropriées.
- L'installation de son chantier, hors parcelle, sera soumise à l'accord préalable du lotisseur, ou le cas échéant, au domaine public.
- Il aura la charge des réparations des dégâts causés par lui aux ouvrages de voiries, de réseaux divers, équipements et d'aménagement général exécutés par le lotisseur.
- L'acquéreur devra avertir de ces obligations et charges, l'entrepreneur participant à la construction de ces bâtiments pour l'insertion des clauses nécessaires dans son marché.
- L'acquéreur devra prévoir également:



- l'interdiction à l'entrepreneur de fabriquer du béton sur les revêtements de chaussée, de rejeter dans les collecteurs par les regards et les bouches d'égout, de l'eau contenant de la laitance de ciment,
 - de protéger les entrées charretières pendant les travaux,
 - des protections pour éviter la dégradation ou le poinçonnement de la surface viaire par les appareils d'appui des engins de chantier et des véhicules d'approvisionnement,
 - des protections pour éviter la dégradation des bordures par le passage répété des engins (pose d'une protection de type bastaing)
 - de ne pas utiliser les trottoirs comme aire de stationnement, quelque soit le type de véhicule, et l'obligation de nettoyer les chaussées, allées et trottoirs
 - d'enlever les terres et matériaux à la fin de chaque journée de travail et à l'achèvement des bâtiments.
- En cas de défaillance de l'entrepreneur pour paiement dans les trois mois des sommes qui lui seront réclamées par le lotisseur, celui-ci pourra se retourner contre l'acquéreur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par son entrepreneur, indépendamment des mesures prévues à l'article 3-16 du présent Cahier des Charges.
 - Pendant la durée de la construction, les matériaux seront déposés sur le lot de l'acquéreur, mais en aucun cas sur les voies et espaces publics.

Article 3.14 – Délais d'exécution

- Pour la bonne tenue du lotissement et pour limiter les durées de travaux, l'acquéreur s'engage :
 1. **A soumettre au lotisseur, pour les lots 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19 et 20**, dans un délai fixé à 6 mois, à dater de la signature du compromis de vente, **un projet définitif de la construction**. La demande de permis de construire devra être obligatoirement conforme à ce projet et présentée au lotisseur dans les mêmes délais. **A déposer une demande de permis de construire pour les lots 1, 2, 3, 9, 15, 21, 22 et 23** dans un délai fixé à 6 mois à compter de la date de signature de l'avant contrat. La demande de permis de construire devra obligatoirement être conforme au projet
 2. A avoir terminé les travaux de clôture obligatoires sur l'espace commun dans un délai de dix huit mois à compter de la date de délivrance du permis de construire.
 3. A avoir terminé les autres travaux et à présenter l'attestation d'achèvement des travaux, délivrée par son architecte, dans un délai de 24 mois à compter de la date d'acquisition du terrain.
- Les modifications, rectificatifs, additifs, compléments au projet de construction visé ci-dessus, seront soumises au lotisseur pour accord dans les conditions analogues.



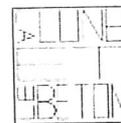
- Des dérogations à ces délais pourront être accordées par le lotisseur sur demande justifiée.

Article 3.15 – Prolongation éventuelle des délais

- 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 son obligation.
- 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 3.16 – Sanctions à l'égard de l'acquéreur

- En cas d'inobservation par l'acquéreur de l'un des délais fixés à l'article ci-dessus ou du manquement grave à l'une des obligations prévues au présent Cahier des Charges, le lotisseur pourra :
 1. Réclamer des dommages et intérêts pour le préjudice qui lui est ainsi causé, en compromettant la bonne réalisation de l'aménagement de ses terrains.
 2. Exiger le remboursement de tous les frais supplémentaires qu'il aura été amené à engager du fait de la défaillance de l'acquéreur.
 3. Poursuivre en justice la résolution de la vente sous réserve des remboursements prévus ci-après.
- Dommages et intérêts :
 1. Si l'acquéreur ne respecte pas les délais prévus à l'article 3.14, le lotisseur pourra réclamer une indemnité pouvant atteindre 10 % du prix de cession du terrain.
 2. Enfin, lorsque l'acquéreur ne se conformera pas à l'une des dispositions du présent Cahier des Charges, 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.
- Résolution de la vente
La cession pourra être résolue par décision du lotisseur notifiée par acte d'huissier en cas d'inobservation d'un des délais fixés ou de manquement à l'une des obligations du présent Cahier des Charges, du règlement, de l'acte de vente ou de leurs annexes :



1. Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, le lotisseur remboursera l'acquéreur du prix de cession, déduction faite du montant du préjudice subi par le lotisseur et qui ne pourra être inférieur à 10 % du prix de cession.
 2. Si la résolution intervient après le commencement des travaux, le lotisseur remboursera l'acquéreur du prix de cession augmenté 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.
Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value due aux travaux exécutés.
- La plus value ou la moins value sera fixée par voie d'expertise contradictoire.
 - Si l'acquéreur ne pourvoit pas à la désignation de son expert, il sera désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance sur la requête du lotisseur.
 - Tous les frais seront à la charge de l'acquéreur.
 - Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble du chef de l'acquéreur défaillant, seront reportés sur l'indemnité de résolution dans les conditions fixées à l'article 8 de l'Ordonnance du 23 octobre 1958 n° 58-997.

Article 3.17 – Tenue générale

- Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments ni sur les terrains, rien 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 autorisés par le permis de construire.
- Il est interdit, sans l'agrément du lotisseur, de sous-louer pour publicité ou affichage, ou d'employer soi-même à cet effet, tout ou partie du terrain ou des constructions.
- Seules les enseignes se rapportant au commerce ou à la profession de l'occupant sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 0.10 m².
- Les étalages ou terrasses à usage commercial sont interdits.

Article 3.18 – Aliénation par l'acquéreur de ses droits sur son terrain

- Tant qu'il n'aura pas réalisé le programme de travaux prévus, l'acquéreur s'engage à ne consentir à qui que ce soit, un droit même précaire sur le terrain, sans avoir au préalable, obtenu l'agrément du lotisseur pour les lots n° 1 à 23 dans les conditions prévues dans l'acte de vente.

Article 3.19 – Règlement sanitaire



- L'ensemble du lotissement dont les limites figurent au plan masse et à l'intérieur duquel se situe le terrain à céder, constitue une agglomération au sens de la loi du 15 Février 1902.
- Il est expressément stipulé qu'il sera soumis dans toutes ses parties au règlement sanitaire départemental.

Article 3.20 - Assurance

- L'acquéreur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain dès le début des travaux par une compagnie solvable et pour leur valeur réelle, la police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins, correspondant à la valeur réelle des deux immeubles les plus proches.

Article 3.21 – Litige entre acquéreurs

- Le lotisseur sera tenu à toutes garanties ordinaires et de droit.
- Il déclare qu'il n'a conféré aucune servitude sur le terrain, sauf celles qui découlent des présents programmes et Cahier des Charges, ou de mitoyennetés indiquées aux actes de vente.
- Il subroge l'acquéreur, dans tous ses droits ou actions, de façon que tout propriétaire puisse exiger des autres, l'exécution des conditions imposées par le présent Cahier des Charges.

Article 3.22 – Vente, morcellement, location

- L'acquéreur ne pourra mettre en vente le terrain qui lui est cédé avant l'achèvement de la totalité des constructions autorisées par le plan masse, sans en avoir avisé le lotisseur au moins trois mois à l'avance.
- Tout morcellement sera interdit.
- En cas de vente, les acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions du présent Cahier des Charges et du règlement et cela jusqu'à l'expiration légale de sa validité.
- Pour les Lots 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19 et 20 :
 - Si l'acquéreur désire revendre sa propriété (dans le cas de terrain nu, en cours de construction et construction achevée), le lotisseur bénéficiera d'un « pacte de préférence » tel que prévu dans l'acte de vente.
 - La vente se fera aux conditions telles que prévues à la clause « pacte de préférence » du contrat de vente.



– Pour les Lots 1, 2, 3, 9, 15, 21, 22 et 23 :

- Il est cependant autorisé à revendre le terrain vendu à un organisme de Crédit-bail à la condition que celui-ci consente le crédit-bail au profit de l'acquéreur lui-même
- Si l'acquéreur désire revendre sa propriété et dans le cas de terrain nu ou en cours de construction, le lotisseur pourra exiger, soit que le terrain lui soit rétrocédé, soit qu'il soit vendu à un acquéreur agréé ou désigné par lui
- En cas de rétrocession, le prix sera calculé dans les conditions prévues à l'article 16 pour l'indemnité de résolution sans qu'il y ait eu lieu à la réduction 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 dans les mêmes conditions que celles visées ci-dessus
- Si le lotisseur n'exprime pas le désir d'acquérir dans le délai d'un mois de l'offre qui lui en sera faite pour lui-même ou toute personne qu'il se substituerait ou qu'il agréerait, le propriétaire vendeur sera alors libre de vendre aux personnes le prix qu'il jugera à propos, pendant un délai ne pouvant excéder 6 mois à compter du refus du lotisseur d'acquérir ou de désigner un nouvel acquéreur
- Après expiration de ce délai de 6 mois, la procédure d'offre au lotisseur devra être poursuivie à nouveau et pour la dernière fois par le propriétaire désireux de vendre
- Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue.
- Toutefois, l'acquéreur aura la possibilité de consentir des contrats de crédit bail immobilier à la condition que le locataire est reçu l'agrément du lotisseur.

Article 3.23 – Arbres, plantations et entretien des jardins

- Chaque propriétaire et chaque locataire sont tenus de respecter les régies relatives aux espaces plantés et boisés, contenus dans le règlement de lotissement.
- Il est aussi responsable des dommages qui pourraient être causés par les arbres existants sur son lot, qu'ils aient ou non été plantés par lui, et ne peut se prévaloir en cas de dommage, d'aucune clause d'exonération, notamment vétusté, orage, foudre ou tempête.
- Si un arbre se trouve dans une haie mitoyenne, il sera fait application des règles posées à l'article 670 du Code Civil quant à sa propriété et quant à la responsabilité qui en découle, mais dans le seul but de conserver des arbres existants, le deuxième alinéa dudit article 670 n'est pas applicable.
- Les dispositions des articles 671, 672 et 673 du Code Civil sont applicables.



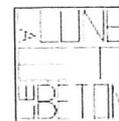
- Les plantations devront respecter les distances de recul réglementaire par rapport à la ligne séparative de propriété (50 centimètres ou 2 mètres selon hauteur inférieure ou supérieure à 2 mètres), conformément à l'article 671 du Code Civil.
- Les haies ou plantations réalisées initialement par le lotisseur seront remplacées le cas échéant par des essences identiques par et à la charge des propriétaires ou leurs locataires en cas de dégradations.
- Tous les lots devront être tenus en bon état de propreté et les jardins convenablement entretenus.
- En particulier, la partie de terrain comprise entre la construction et la voie publique, ainsi que les marges latérales jusqu'au droit de la façade postérieure seront constituées par un gazon agrémenté de massifs et d'arbres.
- Il est accepté d'étendre du linge seulement en façade arrière des logements.
- Sur la partie de terrain située sur la façade postérieure de la construction et pouvant être aménagée en jardin potager, les composts et les fumiers seront tolérés à condition d'être séparés des maisons voisines par une distance au moins égale à 6 mètres.

Article 3.24 – Création et réalisation des équipements communs

- La création et la réalisation des équipements communs désignés à l'article 2.1 du présent Cahier des Charges, sont à la charge exclusive du lotisseur qui est tenu de les exécuter dans les conditions, modalités et délais résultant, tant du dossier joint à la demande de permis d'aménager, que de cette autorisation elle-même, dont les prescriptions, en cas de discordance, prévalent sur toutes autres.

Article 3.25 – Obligations du lotisseur à l'égard des équipements communs

1. Nonobstant la délivrance du certificat de l'article R.442-18, du Code de l'Urbanisme ou l'achèvement des travaux constatés conformément aux articles R.462-1 et R.462-10 qui subordonne l'article R.431-22 du même code, l'obtention du permis de construire, le lotisseur demeure tenu d'achever effectivement tous les travaux d'équipement internes du lotissement, sans aucune exception, et tels qu'ils sont prévus au dossier joint à la demande de permis d'aménager et par cette autorisation elle-même, et aussi, le cas échéant, de les mettre en état de conformité avec les prescriptions de ces mêmes documents, en respectant strictement toutes les règles de l'art.



2. Le lotisseur se réserve, néanmoins, le droit de procéder pour les uns ou les autres, des travaux à exécuter aux ajustements mineurs rendus nécessaires en raison des impératifs techniques ou des difficultés d'approvisionnement en matériaux qui apparaîtraient au cours de leur réalisation.
3. Avant comme après complet achèvement, les équipements internes au lotissement bénéficient, de la part du lotisseur, pris en sa qualité de vendeur et sous réserve de ses propres droits et actions à l'encontre des locataires d'ouvrages, de la garantie des vices cachés dans les conditions à cet égard par le Code Civil.

Article 3.26 – Propriété des équipements communs et risques le concernant

- Le lotisseur vend des parcelles divisées.
- La vente ne porte pas sur les équipements à usage commun, définis par le dossier et, plus particulièrement, par le règlement du lotissement.
- Ces équipements à usage commun seront la propriété de la commune ou des concessionnaires qui en assureront la conservation, la gestion et l'entretien.
- Avant que le transfert de ces équipements à usage commun soit réalisé, les risques de quelque nature que ce soit les concernant sont assumés par le lotisseur.
- Néanmoins, avant comme après ce transfert, les acquéreurs seront pécuniairement responsables des dégradations qui y seraient commises par eux, leurs préposés et les entrepreneurs travaillant pour leur compte.
- En pareil cas, les frais de remise en état leur incomberaient, après une simple mise en demeure émanant suivant l'époque, soit du lotisseur, soit de la commune.
- Les acquéreurs s'engagent à accepter le transfert des équipements communs à la municipalité.

Article 3.27 – Contribution des propriétaires aux charges afférentes aux équipements communs

- A compter du transfert des équipements communs du lotissement, les charges y afférentes, savoir le coût de leur entretien et les dépenses accessoires notamment, les impôts auxquels leur propriétaire serait assujéti, les primes d'assurance et les frais de leur gestion, sont assumés par la commune, dans les conditions ci-après.
- Toute aggravation des charges, provenant du fait ou de la faute d'un propriétaire est supportée exclusivement par lui.



- Cette disposition qui complète celle du dernier alinéa de l'article 3.26 qui précède, est notamment applicable aux dégradations qui pourraient être causées aux équipements communs avant, pendant ou après les opérations de construction par un propriétaire, lequel en sera personnellement responsable, sans préjudice de ses recours, le cas échéant, contre ses entrepreneurs ou fournisseurs.

Article 3.28 – Réserves sur les équipements communs

- Le lotisseur se réserve tant pour lui-même que pour tout tiers qu'il se substituerait le droit d'utiliser les voies, réseaux et ouvrages du lotissement pour la desserte sur les terrains voisins qu'il pourrait acquérir de toute opération à sa convenance et de quelque sorte qu'elle soit.
- Les conditions de participation aux charges d'entretien de ces nouveaux utilisateurs seraient débattues entre ceux-ci et la commune.

Article 3.29 - Entretien

- Les acquéreurs devront entretenir en parfait état les terrains acquis par eux de façon à ne pas nuire à l'aspect général du lotissement.
- D'une manière générale, il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments ni sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propriété, au bon respect, à la tranquillité et la sécurité du lotissement.

Article 3.30 – Interdiction d'exploiter le sous-sol

- Il est expressément interdit aux acquéreurs d'exploiter ou de laisser exploiter les lots acquis, en carrières, plâtrières, sablières...

Article 3.31 – Lots non vendus

- Le lotisseur est tenu de débroussailler régulièrement les lots non vendus de façon à ce qu'ils soient toujours en bon état de propreté.
- Les acquéreurs ne doivent en aucun cas utiliser ces lots comme décharges.

IV - Dispositions

Article 4.1 – Force obligatoire du cahier des charges

1. Les règles visées au présent cahier des charges s'imposeront contractuellement :



- dans les rapports du lotisseur et des propriétaires des lots
- dans les rapports des propriétaires entre eux, et 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, même à titre d'héritier donataire ou de bénéficiaire d'apport en société, tout ou partie du lotissement.

A cet effet, il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso, à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location ou de revente ou locations successives.

2. Le respect des règles du présent Cahier des Charges est assuré par les propriétaires du lotissement. Tout propriétaire peut demander directement l'application sans avoir à justifier de l'inaction d'une association syndicale.

En cas de transgression et de différend, le Tribunal de Grande Instance est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée, notamment en démolition et allouer tous dommages intérêts.

Tout propriétaire d'un terrain est subrogé aux droits du lotisseur.

Il peut exiger de tout autre propriétaire, directement, 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.

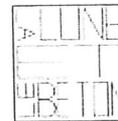
Article 4.2 – Modification du présent cahier des charges

- Les dispositions de l'article 3.6, afférentes aux conditions des ventes, peuvent être modifiées, s'il plaît au lotisseur, lors de la conclusion des ventes.
- Toutes autres dispositions ne peuvent être modifiées que dans les conditions prévues par la législation.

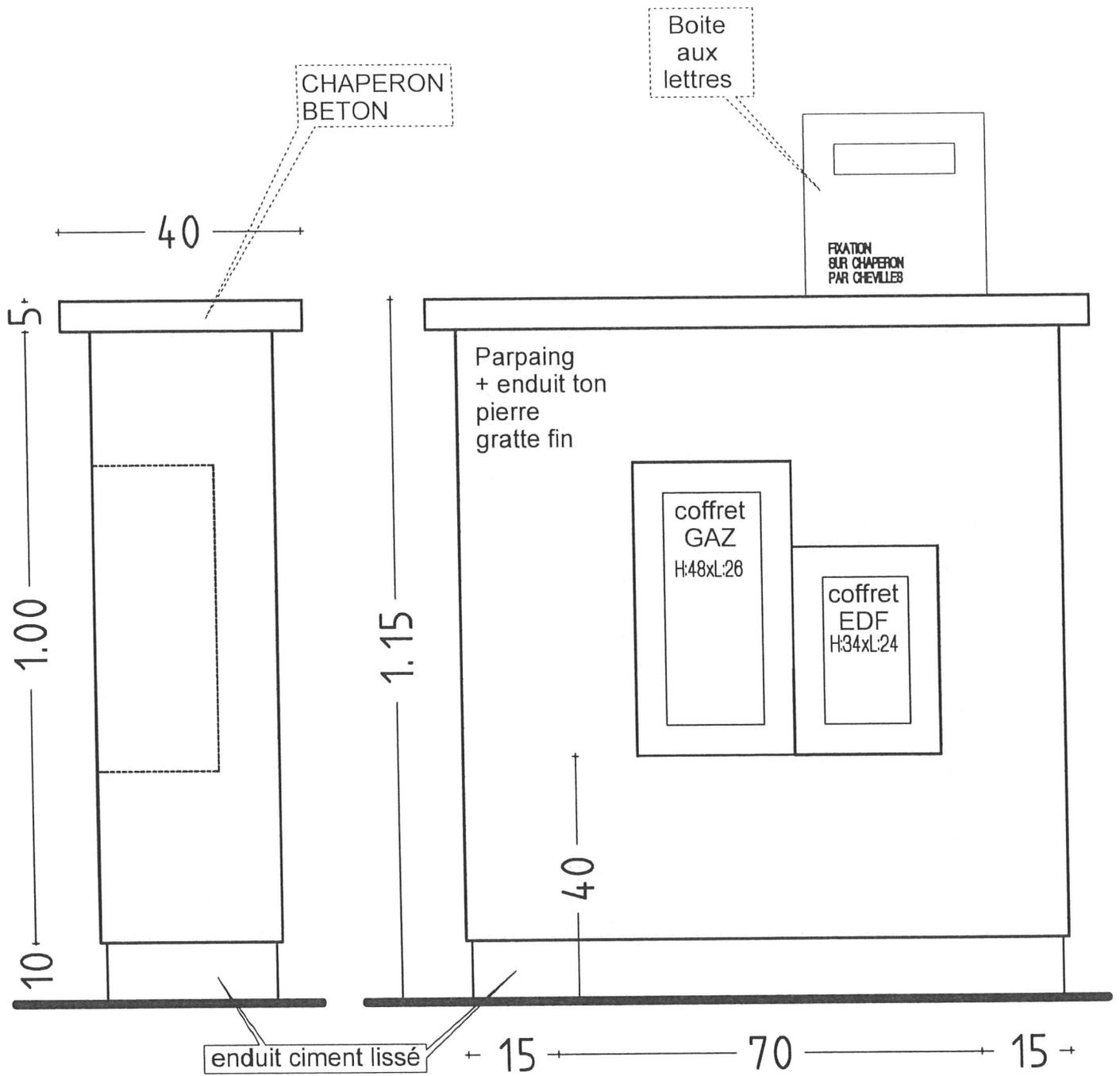
Article 4.3 - Insertions

- Les prescriptions du présent Cahier des Charges seront insérées intégralement par les soins de l'acquéreur dans l'acte de vente et lors des aliénations successives par reproduction du texte complet.

Article 4.4 – Autres réglementations



- L'application du cahier des charges ne peut en aucun cas faire obstacle au règlement du lotissement et aux règles d'urbanisme.
- Les infractions au présent règlement seront constatées et réprimées selon les prescriptions du Code de l'Urbanisme.



1, Place de Troyes 02007 LAON

DETAIL DU MURET TECHNIQUE

COMMUNE
CHAMBRY

Echelle:

1/10

LOTISSEMENT
"Jean Moulin"

LOTISSEMENT JEAN MOULIN

Commune de Chambry

Rue Jean Moulin et Rue Lénine

Construction de 18 logements locatifs

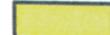
Amenagement de : - 8 Parcelles "Accession libre"

-15 Parcelles "Ma Maison dans l'Aisne"

PA 10



LEGENDE

-  LIMITE DE PROPRIETE
-  ZONE D'IMPLANTATION
-  ZONE NON AEDIFICANDI (Zone verte)
-  ACCES IMPOSE (4m)
-  lot n°10,11,12,13 et 14
ACCES SOUHAITE (4m)
-  ACCES CHOIX POSSIBLE (Dans les 18 mois après la date d'obtention du permis d'aménager)
(4m)



PLAN DE ZONAGE ET DE SERVITUDE

Echelle:1/750