

REPUBLIQUE FRANCAISE
COMMUNE DE EANCE
Ille et Vilaine

AUTORISATION DE LOTIR

Lotissement « LE PRE CHEVALIER 2 »

**DEMANDE D'AUTORISATION DE
LOTISSEMENT**

CAHIER DES CHARGES

Pièce N°11

Maître d'Ouvrage :

Mairie de EANCE
Le Bourg
35640 EANCE
Tél/Fax : 02.99.47.92.08

Maître d'Œuvre :

ATELIER BOUVIER ENVIRONNEMENT
12 allée de la Grande Egalonne
Parc d'Activités La Teillais 35740 PACE
Tel. : 02.99.60.20.88
Fax : 02.99.60.24.90

Date :	Septembre 2007
N° de Pièce	Pièce N° 11

SOMMAIRE

ARTICLE 1 - SITUATION ET DEFINITION DU LOTISSEMENT	4
SITUATION	4
DEFINITION DU LOTISSEMENT	4
ARTICLE 2 - DISPOSITIONS GENERALES	4
DROIT ET OBLIGATIONS DES ACQUEREURS	4
ARTICLE 3 - OBJET DE LA CESSION / GARANTIES	4
ARTICLE 4 - SERVITUDES	5
ARTICLE 5 - PROPRIETE ET JOUISSANCE	6
ARTICLE 6 - CONTRIBUTIONS ET CHARGES	6
ARTICLE 7 - TRANSCRIPTION ET PURGE	6
ARTICLE 8 - FRAIS ET HONORAIRES DES CONTRATS	6
HOMMES DE L'ART	6
ARTICLE 9 - ACTES DE VENTE	7
ARTICLE 10 - DEPOTS ET MATERIAUX, DETERIORATIONS CAUSEES A LA VOIRIE ET AUX RESEAUX	7
ARTICLE 11 - TENUE DES LOTS / ASPECT GENERAL / HYGIENE	7
ARTICLE 12 - RECOURS RECIPROQUE DES PROPRIETAIRES	8
ARTICLE 13 - OBLIGATIONS DE CONSTRUIRE / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS / NIVELLEMENT DES SEUILS / ETUDE DE SOL	8
OBLIGATION DE CONSTRUIRE	8
IMPLANTATION DE LA CONSTRUCTION	8
NIVELLEMENT DES SEUILS	8
ETUDE DE SOL	8
ARTICLE 14 - VENTE / LOCATION / MORCELLEMENT DES TERRAINS / REVENTE	8
ARTICLE 15 - CLOTURES SUR LES VOIES, A L'ALIGNEMENT ET SUR LES LIMITES SEPARATIVES	9
CLOTURE PROVISOIRE	9
CLOTURE DEFINITIVE	9
ARTICLE 16 - BRANCHEMENTS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, EAUX USEES, EAUX PLUVIALES, TELEPHONE ET ELECTRICITE BT	9
ARTICLE 17 - STATIONNEMENT	11
ARTICLE 18 - PLANTATIONS	12
ARTICLE 19 - COLLECTE DES ORDURES MENAGERES ET COLLECTE SELECTIVE	12

ARTICLE 20 - MESURAGE ET BORNAGE.....	11
ARTICLE 21 - PUBLICITE ET AFFICHAGE.....	11
ARTICLE 22 - CONDITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION.....	11
ARTICLE 23 - INFORMATION RELATIVE A LA RESPONSABILITE ET A L'ASSURANCE DANS LE DOMAINE DE LA CONSTRUCTION.....	12
ARTICLE 24 - INFORMATION SUR L'EXONERATION DE LA TAXE FONCIERE.....	12
ARTICLE 25 - TAXES.....	12
ARTICLE 26 - TRAVAUX DIFFERES.....	12
ARTICLE 27 - MAJORITE.....	13
ARTICLE 28 - MODIFICATION DU PRESENT CAHIER DES CHARGES.....	13
ARTICLE 29 - CADUCITE DU CAHIER DES CHARGES.....	13
ARTICLE 30 - SANCTIONS.....	13

CAHIER des CHARGES

ARTICLE 1 - SITUATION ET DEFINITION DU LOTISSEMENT

SITUATION

Le terrain est situé sur le territoire de la Commune de EANCE.

DEFINITION du LOTISSEMENT

Le lotissement dénommé « Le Pré Chevalier 2 » a une superficie totale d'environ 9.757m² environ.

Figurent sur le plan de composition, les voies de desserte, parkings, espaces verts.

Le lotissement est composé de la parcelle cadastrée suivante :

Commune de EANCE

Section ZE, N°2

ARTICLE 2 - DISPOSITIONS GENERALES

DROIT et OBLIGATIONS des ACQUEREURS

Le but du présent cahier des charges est de fixer les droits et obligations des acquéreurs des lots de terrain à bâtir.

Le présent cahier des charges sera opposable avec FORCE DE LOI à tous les acquéreurs, héritier, ayant droit ou concessionnaire, à quelque titre que ce soit. Chaque acquéreur aura le droit d'en faire assurer le respect dans l'ensemble du lotissement.

En ce qui concerne les prescriptions d'urbanisme qui leur sont applicables, les acquéreurs seront également soumis au REGLEMENT d'UTILISATION des LOTS établi pour ce lotissement.

Le cahier des charges et le règlement seront reproduits IN-EXTENSO dans la forme de leur présentation, avec leur entête, portant dates de rédaction d'acceptation et d'approbation, remis en direct à chaque acquéreur avant la signature de l'acte authentique.

ARTICLE 3 - OBJET DE LA CESSION / GARANTIES

La cession des terrains est consentie en vue de la construction de maisons à usage d'habitation et accessoirement à l'exercice d'une profession libérale.

Les terrains seront donc vendus comme Terrains à Bâtir avec toutes les garanties de droit que comporte cette définition.

Les acquéreurs seront tenus de prendre les parcelles vendues dans l'état où elles se trouveront le jour de la vente. Le lotisseur ne sera tenu à aucune garantie, soit de l'état du sol ou du sous-sol, soit de l'existence de vices apparents ou même cachés, de communautés ou de mitoyennetés.

La contenance de chaque lot indiquée sur le plan de composition a été calculée graphiquement et n'a donc pas un caractère définitif.

La superficie définitive sera celle portée sur le plan à annexer à l'acte de vente qui sera établi par le Géomètre Expert Foncier du Lotissement.

Les acquéreurs disposeront d'un délai d'un mois à dater de la signature de l'acte de vente pour faire vérifier cette superficie à leur frais.

Passé ce délai, ils seront déchus de tout droit de réclamation, alors même qu'il existerait en fait une différence, excédât-elle un vingtième en plus ou en moins. Cette différence devra alors faire le profit ou la perte des acquéreurs.

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

ARTICLE 4 - SERVITUDES

Les acquéreurs devront supporter les arbres des rues à l'emplacement où ils seront plantés, même si ceux-ci ne sont pas à la distance légale.

Les acquéreurs seront tenus de souffrir sans indemnité sur les clôtures ou sur les constructions l'implantation de tous supports extérieurs le long de la voie qui pourrait être nécessaire pour les installations électriques ou autres.

Ils souffriront le passage sur leur terrain de toutes canalisations aériennes ou souterraines nécessaires au lotissement et ne pourront exiger le déplacement des installations autrement qu'à leurs frais.

Les acquéreurs souffriront les servitudes apparentes ou occultes, continues ou discontinues, conventionnelles ou légales qui peuvent et pourront grever les terrains vendus, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout, s'il en existe, à leurs risques et périls sans aucun recours contre le vendeur sans que la présente clause puisse donner au tiers plus de droit qu'il ne justifierait en avoir vertu de titres réguliers ou non prescrits ou de la loi et aussi sans que cette clause puisse nuire ni préjudicier aux droits résultant en faveur des acquéreurs.

Pour accéder aux différents réseaux, si un propriétaire doit passer sous un lot voisin ou au-dessus, il ne pourra le faire que suivant le tracé le plus court et le moins dommageable pour le lot voisin.

A cet égard, il est fait observer qu'il 'est porté à la connaissance du vendeur, qu'il n'existe pas de servitude sur le terrain mis en lotissement hormis celles énoncées ci après et que le vendeur se réserve le droit de créer des servitudes sur un ou plusieurs lots dans l'intérêt général du lotissement :

- Les citerneaux de branchements sur les réseaux « téléphone et eau potable » sont disposés dans les lots en retrait de 2.00 m de l'alignement sur rue,

- Le coffret EDF de branchement « basse tension » est disposé dans le lot en retrait de 0.80 m de l'alignement sur rue, le lot est grevé d'une servitude garantissant à l'exploitant de ce réseau un accès direct et permanent à ce coffret interdisant à cet effet, l'élévation de toute clôture ou de tout portillon entre l'espace public et le coffret, et autorisant l'exploitant précité à accéder au réseau souterrain desservant ledit coffret avec tout engin approprié, à charge, pour ce dernier, de remettre en état les lieux après son intervention.

- la boîte de branchement d'eaux pluviales est disposée dans le lot en retrait de 2.00 m de l'alignement sur rue.

ARTICLE 5 - PROPRIETE ET JOUISSANCE

Les acquéreurs seront propriétaires incommutables des lots par eux acquis, à compter du jour de la signature de l'acte de vente.

Ils en auront la jouissance par la notification du certificat de viabilité prévu à l'article R.315.36 du CODE de l'URBANISME attestant de l'exécution des travaux d'aménagement à l'exception des travaux de finition.

ARTICLE 6 - CONTRIBUTIONS ET CHARGES

Les acquéreurs seront tenus d'acquitter à compter de la signature de l'acte authentique, les contributions et autres charges de toutes natures auxquelles les lots, à eux vendus, donneront lieu ou pourront donner lieu.

ARTICLE 7 - TRANSCRIPTION ET PURGE

Les acquéreurs seront tenus de faire transmettre une expédition de leur contrat d'acquisition au Bureau des Hypothèques.

Ils rempliront, en outre, si bon leur semble, les formalités prescrites par la loi pour la purge des hypothèques légales non inscrites, le tout à leur frais.

Si par la suite de l'accomplissement de l'une ou l'autre des formalités : il y a, ou surviennent, des transcriptions grevant leur lot, les vendeurs supporteront les mainlevées et certificats de radiation dans le mois de renonciation qui leur aura été faite au domicile ci-après élu.

Pendant ce délai, l'acquéreur non libéré ne pourra faire, ni offre ni consignation aux créanciers inscrits, à moins qu'il n'y soit contraint par voie légale.

ARTICLE 8 - FRAIS ET HONORAIRES DES CONTRATS

HOMMES de l'ART

NOTAIRE : les acquéreurs s'engagent à payer à l'Etude Notariale désignée par le lotisseur, le jour de la signature de l'acte de vente, en sus du prix de vente, les Honoraires ainsi que tous les frais annexes à la vente, comptant le jour de la signature de l'acte authentique.

GEOMETRE : les acquéreurs devront acquitter, lors de la signature de l'acte de vente, une quote-part des frais relatifs à l'établissement du plan de vente par le **Géomètre Expert** de l'opération.

***N.B** : en outre, il est rappelé à l'acquéreur l'obligation de faire implanter la construction par le géomètre-expert ci-dessus désigné conformément à l'article 13 du présent cahier des charges. L'acquéreur devra maintenir les bornes en place et s'acquittera près du géomètre de l'opération de toute réimplantation en cas de disparition.*

MAITRE d'ŒUVRE : le projet de lotissement, l'étude d'urbanisme, et les études travaux du présent lotissement ont été confiés et sont réalisés par : **A.B.E.** Atelier Bouvier Environnement, Parc d'Activités de la Teillais, 12 allée de la Grande Egalonne, 35740 PACE.

ARTICLE 9 - ACTES DE VENTE

Le lotisseur s'engage à insérer, dans tous les actes de vente (afin qu'ils ne fassent qu'un avec cet acte de vente et constituent la loi des parties) :

- soit le texte complet, soit la référence précise du *Cahier des Charges*
- l'arrêté d'autorisation de lotir et ses pièces annexes

REVENTE DES LOTS

Afin d'éviter la revente des lots à titre plus ou moins spéculatif, cette revente est interdite pendant le délai prévu pour la réalisation de la construction indiquée à l'article treize. En cas de force majeure, la commune peut accorder des dérogations à cette règle.

ARTICLE 10 - DEPOTS ET MATERIAUX, DETERIORATIONS CAUSEES A LA VOIRIE ET AUX RESEAUX

a) Les acquéreurs tiendront en état de propreté les trottoirs et caniveaux au droit de leur façade.

Chaque acquéreur sera responsable des dégradations qu'il aura faites ou de celles faites par ses entrepreneurs, domestiques ou ouvriers. Il devra faire son affaire personnelle de tous les recours qu'il estimera utiles contre les auteurs des dégradations.

La remise en état au droit de sa propriété et jusqu'à l'axe de la chaussée sera faite à ses frais exclusifs par les soins du Directeur des travaux, du syndic ou du Maire, et par l'Entreprise choisie par l'un de ces derniers, et sans que l'acquéreur puisse intervenir en aucune manière dans le choix de l'entreprise.

Le montant des travaux sera notifié par lettre recommandée avec accusé de réception à l'acquéreur et celui-ci aura un délai de huit jours pour en régler le montant.

Passé ce délai, tous les frais de recouvrement en plus du montant des travaux resteront à la charge de l'acquéreur.

b) Les propriétaires de chaque lot seront responsables des détériorations causées sur les lots riverains immédiats ou espaces collectifs pendant la construction de leur bâtiment.

c) Les bordures de trottoirs seront posées en 2^{ème} phase. Dans la phase provisoire, chaque acquéreur devra prendre toutes les mesures nécessaires pour éviter que les eaux de ruissellement des voiries, du fait des travaux qu'il aura entrepris, ne pénètrent dans sa propriété. A cet effet, il devra créer en temps utiles ses clôtures ainsi que les seuils des portails ou portillons conformément au présent cahier des charges.

En outre, les grilles d'eaux pluviales, drainage éventuel à l'intérieur de chaque parcelle devront être réalisés dès le Gros-Œuvre et raccordés au branchement « Eaux Pluviales » réalisé sur chaque lot.

ARTICLE 11 - TENUE DES LOTS / ASPECT GENERAL / HYGIENE

L'élevage des animaux, y compris les animaux domestiques est interdit.

Les fils à sécher le linge seront supportés par des poteaux métalliques et posés à l'arrière des constructions, afin d'être dissimulés à la vue des passants, ils ne pourront déborder dans les marges d'isolement et la partie du jardin leur faisant suite.

Aucun dépôt de fumier, décharges ou ordures ménagères ne pourra être fait sur les espaces communs (chaussées, trottoirs, parkings et espaces verts, etc...).

Dans les jardins, le compost sera logé dans des composteurs, afin qu'il ne s'en dégage aucune odeur.

Tous les jardins devront être convenablement entretenus.

ARTICLE 12 - RECOURS RECIPROQUE DES PROPRIETAIRES

Tout acquéreur aura, comme le lotisseur, le droit d'exiger directement de chaque acquéreur l'exécution des conditions à lui imposées et auxquelles il aura contrevenu.

ARTICLE 13 - OBLIGATIONS DE CONSTRUIRE / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS / NIVELLEMENT DES SEUILS / ETUDE DE SOL

OBLIGATION de CONSTRUIRE

Tout acquéreur d'un lot doit, dans le délai de deux ans à dater de la signature du contrat de vente, y faire édifier un bâtiment destiné à un usage conforme aux dispositions prévues au règlement. Passé ce délai, si la construction n'est pas commencée et sauf cas de force majeure, le lotisseur est en droit de racheter le lot aux prix de la cession, quels que soient les travaux d'aménagements que l'acquéreur aurait pu y faire.

Les travaux de construction doivent être terminés dans un délai de 4 ans à compter de la date d'acquisition.

Toute maison construite doit être habitée dans les meilleurs délais.

IMPLANTATION DE LA CONSTRUCTION

Il est conseillé à l'acquéreur de faire implanter la construction par le géomètre-expert chargé des opérations dans le lotissement et à ses frais.

Pour les lots 5 et 6, un rez de chaussée minimum est imposé pour permettre le traitement des eaux usées (lot 5 : 71.70 NGF, lot 6 : 71.10 NGF).

NIVELLEMENT des SEUILS

Chaque acquéreur, avant tout commencement des constructions devra faire établir :

- Le nivellement de la voie d'accès au garage à l'alignement de la propriété.
- Le seuil du rez-de-chaussée ou de la première marche d'accès à la maison d'habitation, suivant les indications portées dans le Règlement de lotissement et recommandations Paysagères.
- Dans tous les cas, la cote de la voie d'accès au garage ou du seuil portillon situé à l'alignement sera à 10 cm au moins au-dessus de l'axe de la chaussée.

ETUDE de SOL

Il est conseillé à l'acquéreur, préalablement à toute étude de construction, de faire procéder à une étude géotechnique qui définira la nature, la profondeur des fondations en fonction de l'état du sous-sol et si besoin est, indiquera les mesures complémentaires à prendre (drainage/purges/fondations spéciales, etc...).

ARTICLE 14 - VENTE / LOCATION / MORCELLEMENT DES TERRAINS

Aucun des lots du présent lotissement ne pourra faire l'objet d'une subdivision quelconque.

Le regroupement de deux ou plusieurs lots est interdit, sauf dérogation accordée par le Conseil Municipal en cas de force majeure.

ARTICLE 15 - CLOTURES SUR LES VOIES, A L'ALIGNEMENT ET SUR LES LIMITES SEPARATIVES

Les clôtures seront réalisées conformément à l'article 11 du règlement d'utilisation des lots et annexes de prescriptions paysagères.

CLOTURE PROVISOIRE

Les acquéreurs devront clore les terrains par eux acquis dans le mois qui suivra la date de la vente par une clôture provisoire. Le vendeur ne sera tenu à aucune clôture pour les lots non vendus.

CLOTURE DEFINITIVE

Les acquéreurs des terrains obligés d'enclorre devront supporter les frais de clôture qu'ils établiront sans pouvoir y faire contribuer le vendeur.

Sur le portillon, il pourra être posé une petite plaque avec le nom, le numéro de l'immeuble, toutefois, cette plaque devra n'avoir aucune saillie extérieure.

Les acquéreurs devront réaliser les clôtures définitives conformes au règlement de lotissement prescriptions paysagères et modèles annexés au dossier de lotissement :

- a) clôture végétale en façade sur rue,
- b) clôture grillage en limites mitoyennes latérales.

Les murets et plaques de soubassement sont interdits.

Les clôtures communes à deux ou plusieurs lots seront mitoyennes, construites « à cheval » sur la limite séparative et établies à frais communs. Au cas où le propriétaire d'un lot serait conduit à exécuter des clôtures mitoyennes avant que le ou les lots contigus ne soient vendus, il paiera la totalité des clôtures, mais les acquéreurs devront lui rembourser la part leur incombant dans le délai de 3 mois suivant la signature de l'acte d'acquisition.

Il est précisé que les clôtures devront être terminées dans le même délai que la construction.

L'enclave privative non close 6 m x 5 m réalisée par l'acquéreur devra être terminée dans le même délai que la construction principale, et au plus tard **UN AN** après la signature de l'acte authentique.

ARTICLE 16 - BRANCHEMENTS D'EAU POTABLE, D'ASSAINISSEMENT, EAUX USEES, EAUX PLUVIALES, TELEPHONE ET ELECTRICITE BASSE TENSION

Ces branchements seront construits par les soins du lotisseur, dans les conditions prévues au « règlement d'utilisation des lots » et au « programme des travaux » annexés au dossier de demande d'autorisation de lotissement.

Les parties des branchements à l'intérieur des lots (liaisons B : coffrets/maison) seront exécutées par les acquéreurs et à leurs frais.

L'acquéreur restera responsable des différents branchements jusqu'au lieu de leur raccordement sur les dispositifs réalisés par le lotisseur.

PARABOLES

Les antennes y compris les paraboles (de couleur blanche) doivent être placées, dans la mesure du possible, de façon à ne pas faire saillie au volume du bâti. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. Seules sont autorisées les paraboles de diamètre inférieur à un mètre.

BASSE TENSION

Le relevé des compteurs électriques devant être effectué par EDF, suivant le principe du téléreport, les acquéreurs seront tenus de mettre un câble de téléreport entre le coffret prévu en limite de propriété et le compteur à installer dans l'habitation (liaison B).

Les branchements de constructions seront en câble en aluminium 4 x 35² et réalisé en souterrain

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Les propriétaires sont dans l'obligation de récupérer les eaux pluviales (pour l'arrosage, le lavage des véhicules...), à l'aide d'un dispositif type récupérateurs d'eaux de pluies enterrés (citerne de 3m³ minimum raccordée en trop plein vers le puisard et regard de branchement = voir schéma de principe en annexe).

Les acquéreurs également sont dans l'obligation de mettre en place un puisard pour infiltration avant le rejet par trop plein au réseau public (voir schéma de principe en annexe).

La mise en place des installations particulières dans un regard, la pose d'un siphon et les raccordements aux boîtes dérivées des tuyaux de viabilité seront vérifiées par la commune (ou personne déléguée) qui délivrera une attestation de bonne exécution (les regards devront être mis au niveau du sol fini et devront être visitable pour les eaux usées).

Les propriétaires devront provoquer cette réception et, en attente de celle-ci, laisser les regards et tranchées ouverts. Le défaut de respect de cette obligation pourra entraîner le refus de délivrance du certificat de conformité de la construction.

EAU POTABLE

Les robinets, compteurs et tés de purge plombés par la Compagnie gestionnaire du réseau, devront être d'un accès facile et bien dégagés.

La partie de branchement entre le citerneau et l'habitation est à la charge de l'acquéreur.

TELEPHONE

La partie de branchement entre le citerneau et l'habitation est à la charge de l'acquéreur.

N.B : tout déplacement de surbaissés (bateaux), citerneaux, coffrets de branchement, lampadaires, etc... sera à la charge des acquéreurs de lots et ce après avis du lotisseur.

ARTICLE 17 - STATIONNEMENT

Afin d'éviter le stationnement continu des véhicules sur les voies, chaque lot doit comporter trois places de stationnement dont un emplacement sous forme de garage couvert et un dégagement de 30 m² permettant le stationnement de deux véhicules : ce dégagement ne peut être clos par un portail pour demeurer directement accessible depuis l'espace public (partie non close).

Au-delà de 170m² de SHON, 1 place supplémentaire sera obligatoire.

Dans le cas de l'exercice d'une profession libérale, les places supplémentaires nécessaires devront être aménagées par le propriétaire sur l'emprise du lot (une place par 40 m² de SHON consacrée à l'activité soit 5.00m x 2.50m par place de stationnement supplémentaire

Le stationnement de caravane camping-car, véhicules utilitaires supérieur à 2 T doit s'organiser à l'intérieur du lot et non sur l'espace public.

Le revêtement laissé à l'appréciation de l'acquéreur devra être de qualité paysagère (dallage, pavage, gravillons, bandes de roulement).

ARTICLE 18- PLANTATIONS

Les haies monospécifiques (une seule essence : thuyas, lauriers,...) ne sont pas autorisées. Les haies doivent être constituées de végétaux affichant des couleurs automnales, des fructifications colorées, des bois décoratifs, des floraisons en toutes saisons, même hivernales, pour éviter un paysage statique et faire l'objet d'un entretien régulier.

Par ailleurs, il appartient à chaque acquéreur d'assurer la taille et l'entretien des haies arbustives mises en place sur son lot, ainsi que le remplacement des végétaux défailants par des végétaux de même essence et de belle venue.

A l'intérieur de leur lot, les acquéreurs ne peuvent planter des arbres fruitiers et d'ornement qu'en observant les règles prescrites par la loi, les usages locaux et les règlements, tant pour la distance que pour la hauteur ou l'essence des arbres plantés.

Par dérogation à l'article 671 du Code Civil, la commune a le droit de planter des arbres sur les espaces verts du lotissement à des distances inférieures aux distances légales.

De même, par dérogations à l'article 673 du Code Civil, le propriétaire de lot riverain doit supporter ces arbres sans pouvoir couper les branches ou les racines qui s'avanceraient dans sa propriété.

ARTICLE 19 - COLLECTE DES ORDURES MENAGERES ET COLLECTE SELECTIVE

Conformément au système de collecte existant sur la commune, les acquéreurs pourront bénéficier d'une collecte des ordures ménagères et d'une collecte sélective partielle en porte à porte.

ARTICLE 20 - MESURAGE ET BORNAGE

Afin d'éviter toutes difficultés préalablement à la vente de chaque lot, il sera procédé aux frais de l'acquéreur au bornage et à la délimitation des lots par le **Géomètre Expert** de l'opération.

La contenance de chaque lot sera garantie exacte d'après le mesurage qui en sera fait par le géomètre-expert sus-nommé et le plan en sera annexé à chaque vente, même en cas de revente.

Les acquéreurs ont un mois à partir du jour de le contrat pour faire vérifier, si bon leur semble, la contenance des lots à eux vendus et pour se mettre d'accord avec le géomètre expert désigné par le vendeur, conformément à l'article 3 du présent Cahier des Charges.

ARTICLE 21 - PUBLICITE ET AFFICHAGE

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

ARTICLE 22 - CONDITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

Les acquéreurs devront s'assurer que la construction de l'immeuble qu'ils envisagent ne porte pas atteinte aux droits des autres propriétaires.

Toutefois, ces derniers ne pourront imposer des conditions dérogatoires ou opposées aux prescriptions du règlement d'utilisation des lots du lotissement qui auraient pour effet d'interdire la construction.

Le dossier de demande de permis de construire devra également comporter le ou les plans des clôtures projetées (plans établis suivant les plans-types annexés au règlement d'utilisation des lots et prescriptions paysagères du lotissement).

Les certificats de conformité ne seront délivrés qu'après achèvement des travaux de construction des habitations aux réseaux de viabilité, et de l'édification des clôtures, portails et portillons.

ARTICLE 23 - INFORMATION RELATIVE A LA RESPONSABILITE ET A L'ASSURANCE DANS LE DOMAINE DE LA CONSTRUCTION

Il est rappelé qu'une loi n° 78.12 du 4 janvier 1978, a institué une protection des usagers dans le domaine de la construction. Cette loi a réformé la responsabilité du constructeur et a institué une assurance obligatoire de responsabilité et de dommages.

En conséquence, cette loi est applicable à toutes les opérations de construction qui seront réalisées par chaque acquéreur d'un lot dans le présent lotissement.

Avant toute ouverture de chantier, l'acquéreur veillera à la délivrance des attestations d'assurance en responsabilité décennale et de dommages : qu'il aura à demander à ses constructeur, entrepreneur, architecte, maître d'œuvre et en général à toutes personnes visées à l'article 792-2 du Code Civil ayant travaillé sur ou pour le chantier, ainsi qu'aux fabricants, importateurs ou négociants, visés à l'article 1792-4 du Code Civil qui auront livré des marchandises pour la construction.

Dans le cas de revente avant le délai de 10 ans à compter de la réception des travaux, le vendeur devra justifier au notaire, rédacteur de l'acte de vente, de l'existence de ces assurances.

ARTICLE 24 - INFORMATION SUR L'EXONERATION DE LA TAXE FONCIERE

L'acquéreur devra déposer, dans les formes et délais prévus, au Centre des Impôts Fonciers dont il dépend (Service du Cadastre) une déclaration relative à l'achèvement de sa construction.

Il déposera également les pièces nécessaires à l'obtention de toutes demandes d'exonération éventuelle de taxes foncières.

ARTICLE 25 - TAXES

Tout projet de construction sera soumis aux taxes d'urbanisme ci-après :

- *Taxe Locale d'Equipements (TLE)*
- *Taxe Départementale des Espaces Naturels Sensibles (TDENS)*

ARTICLE 26 - TRAVAUX DIFFERES

Le lotisseur est autorisé à différer les travaux de finition et à procéder à la vente des lots compris dans le lotissement avant d'avoir exécuter les travaux de finition prescrits au programme des travaux.

ARTICLE 27 - MAJORITE

Des modifications ne pourront être accordées qu'après avoir obtenu la majorité telle qu'elle est définie à l'article L.315.3 du Code de l'Urbanisme et éventuellement l'obtention de l'Arrêté Municipal modificatif du lotissement.

ARTICLE 28 - MODIFICATION DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

Pour des raisons judiciaires dont il sera seul juge, le vendeur pourra modifier les dispositions contenues dans le présent Cahier des Charges. Tant que la première vente ne sera pas intervenue, il pourra en ajouter d'autres qu'il estimerait nécessaires, après avis des services compétents, mais seulement si ces dispositions ne portent pas atteintes au droit des acquéreurs ayant déjà réservé un lot.

Les modifications ne pourront être demandées que si la majorité mentionnée à l'article 27 du présent cahier des charges a donné son accord.

ARTICLE 29 - CADUCITE DU CAHIER DES CHARGES

Le présent Cahier des Charges deviendra caduque dans un délai de 15 ans à compter de la délivrance de l'arrêté de lotir, sauf si les co-lotis demandent le maintien de celui-ci suivant la majorité, telle que définie à l'article L.315.3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 30 - SANCTION

En cas de non respect des règles précitées, il est stipulé dans l'intérêt des propriétaires lotis que tout intéressé pourra demander à l'autorité locale la démolition des ouvrages sans préjudice de tous dommages et intérêts.

La mairie de EANCE

Lotisseur

ANNEXE 1 : COUPE ET PLAN DE PRINCIPE D'EAUX PLUVIALES :

. PUISARD D'INFILTRATION.

. RESERVE D'EAU POUR ARROSAGE (eaux de gouttières uniquement)

