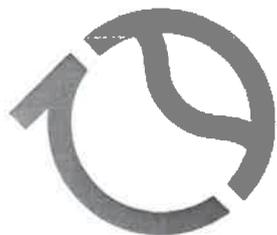


Maître d'ouvrage



**TERRA
AMENAGEMENT**

Route d'Obermodern
67330 BOUXWILLER



LOTISSEMENT " LES POMMIERS "
A 67270 ALTECKENDORF

CAHIER DES CHARGES

**COMMUNE DE ALTECKENDORF
Lotissement " Les POMMIERS "**

CAHIER DES CHARGES

1. DISPOSITIONS GENERALES

1.1 OBJET ET FORCE OBLIGATOIRE DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

1.1.1 Le présent cahier des charges a pour objet de fixer :

- a) Les règles à caractère contractuel du lotissement sis à 67270 ALTECKENDORF - Rue de L'Ecole et Rue des Pommiers.
- b) Les conditions générales des ventes ou des locations qui seraient consenties par le lotisseur, de même que les conditions des reventes successives qui pourront être consenties par les premiers acquéreurs.

1.1.2 Les règles visées à l'article 1.1.1 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 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 reventes ou locations successives.

1.1.3 Le respect des règles du présent Cahier des Charges est assuré par l'association syndicale des propriétaires du lotissement

Tout propriétaire peut également en demander directement l'application.

Tout propriétaire est subrogé aux droits du lotisseur. Il peut exiger de tout autre propriétaire, directement ou par l'association syndicale, 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.

2. CONDITIONS GENERALES DE VENTE

2.1 VENTE DES LOTS

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

2.1.2 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 dudit état quel qu'il soit ni pour aucun autre motif.

2.1.3 En particulier il ne pourra élever aucune réclamation en cas de modification des tracés et des surfaces des autres lots que le sien, ou des modifications apportées à la voirie, aux espaces verts et à la viabilité .

2.1.4 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 et la réglementation en vigueur.

2.1.5 La contenance des lots est garantie à chaque acquéreur qui, en signant l'acte d'acquisition sera présumé irréfragablement l'avoir reconnue exacte.
Les acquéreurs jouiront des servitudes actives et souffriront celles passives de toutes natures, s'il en existe, à leurs risques et périls.

2.1.6 Les acquéreurs auront à remettre à la Commune les trouvailles éventuelles d'un caractère archéologique ou artistique faites dans le sous-sol lors des travaux d'excavation.

2.1.7 Ils acquitteront à compter du jour de l'entrée en jouissance les contributions et charges et frais de viabilité de toute nature auxquels les terrains qui leur seront vendus peuvent être et pourront être assujettis.

2.1.8 Les acquéreurs devront s'engager à construire dans un délai de deux ans à compter de la réception provisoire des travaux de viabilité (à l'exclusion des travaux de finition, c'est-à-dire du revêtement définitif des voiries, de l'aménagement des trottoirs) desservant le lot vendu et permettant pour ledit lot la délivrance du permis de construire, en application de l'article R.315-39 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme ou à compter de la date de conclusion de l'acte de vente si celle-ci est postérieure à ladite réception.
En cas de non construction dans le délai précité, le lotisseur se réserve, conformément à la loi, le droit de demander la résolution de la vente dans les termes de l'article L.1184 du Code Civil, le prix du terrain étant remboursé à l'acquéreur sans intérêt ni revalorisation et après déduction des frais de la résolution qui seront à la charge des acquéreurs.

Toutefois, dans le cas d'un empêchement dont la charge de la preuve incombera aux acquéreurs dont le bien fondé dépendra de la seule appréciation du lotisseur, le délai ci-dessus fixé de deux ans pourra être prolongé d'une nouvelle durée qui relèvera de la seule appréciation du lotisseur.

2.1.9 Le lotisseur et les acquéreurs demeurent soumis pour tous les effets des ventes faites en conséquence du présent cahier des charges à la juridiction des tribunaux compétents, et à défaut, d'élection de domicile par les acquéreurs, elle sera de plein droit en l'Etude du Notaire du lieu devant lequel seront passés les actes.

2.1.10 Propriété-jouissance

Les acquéreurs seront propriétaires des lots par eux acquis à compter du jour de la vente à eux consentie et ils en auront la jouissance à compter du même jour, par la prise de possession réelle.

2.2 MESURAGE ET BORNAGE

2.2.1 Un plan régulier de chaque lot dressé par le cabinet GRAFF-KIEHL « expert géomètre - 1A, rue du Ried, 67590 SCHWEIGHOUSE sur Moder », sera obligatoirement annexé à l'acte de vente. Ce plan devra être utilisé pour établir le plan de masse annexé à la demande de permis de construire.

2.2.2 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 les signatures de l'acte de vente.

2.2.3 Tous propriétaires qui effectue une division foncière de son lot en vue de la création d'une nouvelle parcelle à bâtir, devra faire équiper ladite parcelle d'un nouveau regard de branchement au réseau d'assainissement, d'un nouveau branchement au réseau d'eau potable ainsi que de nouveaux branchements aux réseaux, électrique, téléphonique et de fibre optique.

2.3 SERVITUDES GENERALES

2.3.1 Tout acquéreur déclare bien connaître le ou les lots à lui vendus pour les avoir visité sur place.

2.3.2 Les acquéreurs souffriront sans indemnité les servitudes frappant les lots qu'ils acquièrent comme celles pouvant être portées sur les biens dont ils ont collectivement la jouissance.

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

2.4 SERVITUDES D'URBANISME

2.4.1 Le lotisseur, les acquéreurs, et éventuellement les locataires des lots, seront tenus de se conformer aux règlements municipaux et aux prescriptions du règlement du lotissement définissant en particulier les règles d'implantation, de volume et d'aspect des constructions et d'obligations du permis de construire ou de la déclaration de construction.

2.5 SERVITUDES PARTICULIERES

2.5.1 Les acquéreurs des lots ne pourront s'opposer au passage des canalisations d'eau, d'assainissement, d'électricité ou du réseau téléphonique devant, pour des raisons techniques, traverser éventuellement leur lot ou être installés sur terrain privé le long d'une limite et aux servitudes qui en résulteront.

2.5.2 Aucun acquéreur ne pourra s'opposer ni au surplomb de son lot par le réseau aérien de distribution électrique, ni à l'élagage des arbres ou des haies pouvant gêner ce réseau.

2.5.3 Le lotisseur se réserve le droit de passage par tous moyens sur les voies du lotissement pour la desserte de la propriété restant lui appartenir.

3. DROITS ET OBLIGATIONS DU LOTISSEUR ET DE L'ACQUEREUR

3.1 EQUIPEMENTS COMMUNS A REALISER PAR LE LOTISSEUR

3.1.1 Le lotissement comporte des équipements à usage commun, à savoir :

- Voie de desserte
- Réseaux d'assainissement.
- Réseaux divers d'eau, d'électricité, d'éclairage public, génie civil «fibre optique et réseau téléphonique».

Le tout ainsi que lesdits équipements communs au lotissement sont prévus au dossier technique annexé à la demande de permis d'aménager.

3.1.2 La réalisation des équipements communs ci-dessus incombe au lotisseur.

3.1.3 Le lotisseur se réserve le droit de procéder pour les uns ou les autres des travaux à exécuter aux ajustements mineurs rendus nécessaires en raison d'impératifs techniques, commerciaux ou autres.

3.1.4 Les parcelles et équipements à usage commun seront la propriété de la commune, qui en assurera la conservation, la gestion et l'entretien suivant les prescriptions particulières prévues dans les statuts.

3.1.5 Jusqu'à la vente du dernier lot, le lotisseur se réserve le droit de modifier les plans du lotissement.

3.1.6 Les acquéreurs ne pourront pas s'opposer à la réalisation d'un projet de lotissement prévu sur la propriété restant au lotisseur et faisant l'objet du plan de composition du dossier, même si ledit plan est modifié.

3.1.7 Il en va de même pour toute extension au présent lotissement que le lotisseur pourrait réaliser en une ou plusieurs fois, par tranche ou globalement le tout s'il l'entend.

3.1.8 De même les acquéreurs ne pourront pas contraindre le lotisseur à réaliser ledit projet.

3.2 TRAVAUX A LA CHARGE DES ACQUEREURS

3.2.1 Les acquéreurs prennent en charge l'ensemble des travaux à réaliser sur sa parcelle, conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire ; il doit notamment raccorder sa parcelle sur la voirie interne du lotissement et se brancher aux réseaux en attente existants sur leur parcelle en conformité aux :

- Lois et règlements qui leur sont applicables et qu'il est réputé connaître, Il est à préciser que les branchements eaux pluviales et eaux usées devront s'effectuer sur les amorces correspondantes prévues dans le regard mis en place en début de parcelle par le lotisseur.
- Chaque propriétaire devra équiper sa parcelle d'une cuve dont le volume sera adapté à l'imperméabilisation réelle qu'il y effectuera. Ces ouvrages de rétention devront être équipés de limitateur de débit calibré à 0,1 Litre / Seconde.

3.2.2 L'acquéreur devra faire son affaire de tous les contrats et abonnements à passer avec les services publics, du versement des taxes et indemnités de branchements susceptibles de lui être réclamés par la Commune de ALTECKENDORF, les services publics et les concessionnaires concernés. Après remise des ouvrages pour exploitation, ceux-ci seront soumis aux règlements applicables à chacun des réseaux.

3.3 ASSISTANCE TECHNIQUE

Néant

3.4 SUJETIONS RELATIVES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

3.4.1 Le propriétaire est tenu lui-même et par ses entrepreneurs et ouvriers, de n'imposer aux autres propriétaires que la gêne résultant inévitablement des travaux et de prendre toutes précautions pour que celle-ci ne soit pas aggravée.

3.4.2 Il est tenu, directement à l'égard des autres propriétaires (et de l'association syndicale), de réparer tous désordres créés par ces travaux, soit aux autres lots, soit aux voies, clôtures, réseaux ou autres équipements communs.

3.4.3 Il lui est interdit de créer, par lui-même ou par ses entrepreneurs et ouvriers, aucun dépôt de matériaux ou de gravats sur les voies du lotissement. Il doit procéder dans le meilleur délai à l'enlèvement des gravats existants sur son propre lot, du fait des travaux de construction.

4. REGLES D'INTERET GENERAL

4.1 ENTRETIEN EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

4.1.1 Les constructions doivent être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien dans le respect du règlement.

4.1.2 Les enduits ou peintures des murs de façades doivent être périodiquement refaits.

4.2 ARBRES ET PLANTATIONS

4.2.1 Dans la limite du possible, les plantations existantes ou créées seront maintenues et protégées quelles que soient leurs distances aux limites séparatives.

4.2.2 Chaque propriétaire est 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 dommages, d'aucune exonération, notamment vétusté, orage, foudre et tempête.

4.2.3 Lors d'un abattage, il prend les précautions nécessaires pour éviter tous dommages aux lots voisins et les réparer, s'il en est la cause.

4.2.4 Les terrains non encore aménagés devront être correctement entretenus, herbes coupées afin de ne pas nuire aux propriétés voisines déjà arborées et engazonnées.

4.3 AFFICHAGE

- 4.3.1 Toute publicité ou affichage est interdit, sous réserve des exceptions suivantes :
- a) Pour les panneaux indiquant qu'une maison est à louer ou à vendre
 - b) Pour les panneaux dits de chantiers
 - c) Pour les panneaux ou plaques de professions libérales ou assimilées
 - d) Pour les panneaux et fléchage de maisons témoins.

4.4 BRUIT

4.4.1 L'usage discret de reproduction sonore est autorisé. A partir de 22 heures, cet usage est interdit hors des constructions.

4.5 CONDITION RESOLUTOIRE

La condition résolutoire de la vente est sous-entendue pour le cas où l'acquéreur n'exécute pas l'un quelconque des engagements résultant des présentes, le tout dans les termes de l'article L.1184 du Code Civil et sans préjudice des clauses résolutoires de plein droit stipulées au paragraphe 2.1.8 qui précède.

Fait à BOUXWILLER, le 15 Septembre 2020

L'aménageur,