



Société territoriale du groupe Verdi



Siège social
2 rue de Fontaine-les-Dijon
21000 Dijon
Tel : 03 80 72 39 42
Fax : 09 72 13 38 70

Agence Franche-Comté
13, avenue Aristide Briand
39100 Dole
Tel : 03 84 79 02 57
Fax : 09 72 13 38 70
sboyer@verdi-ingenierie.fr

Le Maire,

Jean-Claude WAMBST

MAITRISE D'OUVRAGE

Ville de DOLE
Place de l'Europe
BP 89
39102 DOLE Cedex

MAITRISE D'OUVRAGE
DELEGUEE

Dole du Jura Habitat
12 rue Costes et Bellonte
39100 DOLE

MISSION DE MAITRISE D'ŒUVRE POUR
L'AMENAGEMENT D'UN LOTISSEMENT A VOCATION
D'HABITAT « LA FAULX »

PERMIS D'AMENAGER – CAHIER DES CHARGES

REF DE L'AFFAIRE : 08-00225



Ind	Etabli par	Visé par	Approuvé par	Date	Objet de la révision
D	V. ROMANO	M. LOPEZ	M. LOPEZ	22/10/2013	Modifications demandées par le MOA suite à la réunion du 8 octobre 2013
C	V. ROMANO	M. NION	M. NION	30/07/2013	Modifications demandées par le MOA suite à la réunion du 11.07.2013
B	V. ROMANO	M. NION	M. NION	10/07/2013	Modifications demandées par le MOA suite au mail du 19.06.2013
A	M. NION	M. LOPEZ	M. LOPEZ	11/04/2012	Première diffusion



Sommaire

1.	OBJET DU CAHIER DES CHARGES.....	3
2.	ADHESION AU PRESENT CAHIER DES CHARGES	3
3.	VENTE DES LOTS.....	3
4.	NULLITE.....	4
5.	MESURAGE ET BORNAGE	4
6.	COORDINATION.....	4
7.	REALISATION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION	4
8.	SERVITUDES	5
9.	MODIFICATIF OU EXTENSION DROIT DE RETOUR.....	6
10.	PROPRIETE DES EQUIPEMENTS COMMUNS.....	6
11.	AGGRAVATION DES CHARGES.....	6
12.	CANALISATIONS - BRANCHEMENTS	6
13.	ASSURANCES	7
14.	TRAVAUX ET ENTRETIEN	8
15.	CONDITIONS RESOLUTOIRES.....	8



1. OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer les règles du lotissement à usage d'habitation sur la commune de Dole. Il est précisé que ces règles s'ajoutent aux dispositions réglementaires contenues dans le règlement du lotissement.

Ce cahier des charges a pour vocation de fixer les conditions générales de vente ou de location qui seront consenties par la ville de Dole, de même que les conditions de reventes successives qui pourront être consenties par les premiers acquéreurs.

2. ADHESION AU PRESENT CAHIER DES CHARGES

- La signature des actes de ventes entraîne l'adhésion complète aux dispositions du présent Cahier des Charges dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.
- Le présent Cahier de Charges et le Règlement du lotissement sont insérés dans tous les actes de vente tant par les soins du lotisseur primitif que par les acquéreurs lors des aliénations successives par reproduction in extenso.
- Les règles définies dans le présent Cahier des charges s'imposent contractuellement, dans les rapports entre le lotisseur et les propriétaires des lots ainsi que dans les rapports entre propriétaires.

3. VENTE DES LOTS

La vente des lots est effectuée aux conditions ordinaires et de droit, le notaire qui dressera les actes sera désigné ultérieurement.

Tout acquéreur prend le lot à lui vendu, dans l'état où il se trouve 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. Il en accepte la forme, les limites et la surface.

En particulier, tout acquéreur ne peut élever aucune réclamation en cas de modification des tracés et des surfaces des autres lots, ainsi que sur la position, le volume, l'aspect des constructions édifiées sur les autres lots que le sien ou des modifications apportées à la voirie et à la viabilité en accord avec les autorités municipales ou préfectorales qualifiées.

En outre, les cessions des lots ne peuvent être consenties que pour l'édification des constructions conformes dans leurs positions, volumes, aspects, aux types définis par le règlement du lotissement et les autres pièces du dossier.

Tout acquéreur déclare bien connaître le tracé des voies projetées ou existantes desservant les lots ainsi que celui des espaces communs.

Tout propriétaire est subrogé aux droits du lotisseur.



Le lotisseur ne remettra aux acquéreurs aucun autre titre de propriété que celui de la vente du lot par eux acquis. Du seul fait de cette vente, les acquéreurs sont subrogés dans les droits du lotisseur pour se faire délivrer personnellement et à leur frais, tous extraits ou expéditions d'actes concernant les lots par eux acquis.

4. NULLITE

Les actes de vente ou de location qui seraient conclus par l'acquéreur en méconnaissance des dispositions du présent cahier des charges et du règlement du lotissement seront nuls et de nul effet. A l'occasion de ces actes, il doit obligatoirement être fait références aux pièces écrites désignées ci-dessus.

5. MESURAGE ET BORNAGE

Le lotisseur fait, préalablement à la mise en vente des lots, procéder à ses frais à leur mesurage et à leur bornage par le cabinet ABCD – Géomètre CRETIN – MAITENAZ à DOLE.

Un plan régulier de chaque lot dressé par ledit Géomètre-Expert, devra obligatoirement être annexé à l'acte. Ce plan définit les limites du lot, sa contenance définitive, et doit être utilisé pour établir le plan de masse annexé à la demande de Permis de Construire ou de déclaration de construction.

Avant la signature de l'acte de vente, l'acquéreur peut, 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.

6. COORDINATION

La réalisation du lotissement a pour but d'assurer une harmonie de l'ensemble des constructions.

Chaque immeuble doit respecter les indications du règlement du lotissement.

Aucun permis de construire, aucune autorisation préalable à la construction ne pourra être acceptée si les dispositions inscrites au dossier de lotissement n'ont pas été respectées notamment sur l'implantation, le volume des bâtiments et leur aspect.

7. REALISATION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Chaque propriétaire doit construire dans les 4 ans à compter de la première date de vente du terrain et ceci à ses frais et risques, dans le respect des règles d'urbanisme, après avoir obtenu un permis de construire.



8. SERVITUDES

Les acquéreurs souffriront des servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les immeubles vendus, sauf à profiter de celles actives, le tout, s'il existe, à leurs risques et périls, sans recours contre les vendeurs, et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit, plus de droits qu'il n'en aurait, en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi, sans qu'ils puissent nuire aux droits résultant en faveur des acquéreurs de la loi du 23 mars 1855.

Certains réseaux existants d'eau potable, d'assainissement et d'électricité peuvent déjà être en servitude sur le terrain avant réalisation du lotissement, dans ce cas ces servitudes sont transcrites dans les actes d'acquisition.

- Servitude d'urbanisme (règlement) définissant, en particulier, les règles d'implantation, de volume, d'aspect des constructions, et les clôtures.
- Servitude d'emprise de talus : Les propriétaires ne pourront s'opposer à la création et à l'emprise d'un talus de route, en déblais ou remblais. La tenue et l'entretien de ce talus sont à la charge des propriétaires des lots. Ils pourront s'ils le désirent, réaliser un mur de clôture en soutènement.
- Servitude non aedificandi.
- Servitude de passage des réseaux existants.
- Cependant, si d'autres servitudes devaient se révéler ultérieurement et en particulier lors de la réalisation des travaux, l'aménageur et le maître d'œuvre ne pourraient en aucun cas être inquiétés, ni recherchés à ce sujet. Aucune indemnité ou diminution de prix d'acquisition ne pourra être demandée par l'acquéreur, au titre de ces servitudes.

Toutes ces servitudes seront clairement définies sur les plans de ventes, après achèvement des travaux.

En cas de passage de conduites d'eau, d'assainissement ou de câbles sur un lot, le propriétaire de ce lot devra prendre toutes précautions en pareille matière : construction et plantation conformément aux lois :

- Interdiction de construire un mur de clôture sur la canalisation.
- Les représentants des administrations ou Collectivités dûment accrédités, auront à tous moments, le droit d'accès aux conduites et aux ouvrages annexes, d'exécuter ou de faire exécuter tous les travaux jugés utiles.
- Le propriétaire ne pourra planter, sur et à proximité des conduites, d'arbres à hautes tiges.
- Sur une largeur de 5 m de part et d'autre de la conduite, le terrain sera constitué uniquement de terre naturelle, gazon ou bitume. En cas de travaux, le sol sera remis en l'état initial, dans ces matériaux, et aucune indemnité ne pourra être réclamée.

D'autre part, le tonnage des véhicules empruntant la voirie est limité en général à cinq tonnes. Si à cause de dépassement de tonnage, des dégradations sont constatées, le propriétaire du véhicule en cause est responsable personnellement et pécuniairement. Faute de réparation dans un délai d'un mois, il y sera procédé d'office à ses frais, toutes voies de recours, même auprès des tribunaux, restant ouvertes à l'encontre du fautif (hors véhicule de déménagement, ordures ménagères, véhicule de lutte contre l'incendie et livraison ponctuelle).



9. MODIFICATIF OU EXTENSION DROIT DE RETOUR

Jusqu'à la vente du dernier lot, le lotisseur se réserve le droit, avec l'accord des $\frac{3}{4}$ des lotis, de modifier les plans du lotissement sans que quelconque des acquéreurs non signataire, quelle que soit la date de son acquisition, puisse élever une contestation.

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.

Si l'acquéreur n'a pas entrepris la réalisation des travaux de construction dans un délai de quatre ans à compter de la date d'acquisition en l'office notarial, le Lotisseur se réserve un droit de retour. L'exécution de terrassements ne peut être assimilée à des travaux de construction.

10. PROPRIETE DES EQUIPEMENTS COMMUNS

Le lotisseur vend des lots. La vente ne porte pas sur les parcelles et équipements à usage commun, définis par le dossier de lotissement.

Ces parcelles et équipements à usage commun seront transférés dans le domaine public de la commune dès finition des travaux.

11. AGGRAVATION DES CHARGES

Toute aggravation des charges provenant du fait ou de la faute d'un propriétaire, est supportée exclusivement par lui. Cette disposition est notamment applicable aux dégradations qui pourraient être causées aux parcelles et 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.

12. CANALISATIONS - BRANCHEMENTS

Les réseaux secs et humides seront conduits en limite de propriété. Le réseau pluvial sera lui aussi conduit en limite de propriété des lots qui ont été reconnus imperméables.

Les acquéreurs des lots doivent se brancher aux réseaux d'adduction d'eau potable, d'assainissement et d'électricité, et tout autre réseau d'intérêt collectif en utilisant exclusivement les branchements amorcés à cet effet dans leur lot quand ils existent.



Afin d'éviter une détérioration des chaussées, les branchements des lots sur les canalisations d'égout, des eaux pluviales, d'électricité, des fourreaux telecom sont exécutés par le lotisseur aux emplacements indiqués par les plans des réseaux et aux frais des acquéreurs, la dépense est incluse dans le prix de vente du terrain.

Toutefois, la localisation des branchements définie au niveau des plans projet est donnée à titre indicatif. Cette localisation pourra être modifiée lors de la réalisation des travaux (obligations techniques, ...).

Les acquéreurs font leur affaire personnelle de tous contrats ou abonnements à souscrire auprès de la Commune, des syndicats ou des Sociétés Concessionnaires.

De même pour tous les cas où les services concessionnaires ou le lotisseur préfinancent les installations de réseaux, la mise aux normes des installations intérieures des bâtiments est à la charge de l'acquéreur. Au cas où les dispositions indispensables ne seraient pas prises, le lotisseur ou le concessionnaire, sera en droit de demander le remboursement de l'acquéreur de la somme perdue concernant le lot vendu.

Les canalisations d'intérêt collectif peuvent être installées sous ou sur les voies et espaces communs du lotissement sans qu'aucun acquéreur ne puisse s'y opposer ni demander une indemnité pour les travaux d'établissement ou de réparation.

Les acquéreurs doivent établir à leurs frais les conduits particuliers desservant leur construction à partir des amorces situées dans les lots et des boîtes de branchements et de raccordement existant dans leur lot ou sur lesquelles ils doivent se raccorder.

13. ASSURANCES

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

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

Toutes les propriétés étant situées en bordure de voies communales ou y ayant accès sont astreintes aux charges communales de voirie en résultant.

Les acquéreurs acquittent, à compter du jour fixé pour leur entrée en jouissance, tous les impôts, contributions et charges de toutes natures auxquels les immeubles vendus peuvent et pourront être assujettis.



14. TRAVAUX ET ENTRETIEN

Les acquéreurs ne peuvent s'opposer à l'exécution des travaux rendus nécessaires pour la bonne tenue de l'ensemble.

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 ou toutes parties communes.

15. CONDITIONS RESOLUTOIRES

La cession pourra être résolue de plein droit et sans indemnité par décision du lotisseur, notifié par acte d'huissier en cas de non-paiement de l'une quelconque des fractions du prix à son échéance, et ce, un mois après une mise en demeure de payer, restée sans effet, et plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent Cahier des Charges de cession de terrain, de l'acte de cession ou de leurs annexes, et ce, en conformité avec l'article 1184 du Code Civil.

