

LOTISSEMENT DES POMMIERS  
COMMUNE DE SAINT-PREST  
PHASE 1

# CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN LOTISSEMENT

A DESTINATION DE **A COMPLETER**

## SOMMAIRE

ARTICLE 1	dispositions générales .....	3
TITRE I	DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONDITIONS DE VENTE DES LOTS ET AUX RAPPORTS ENTRE L'AMÉNAGEUR ET LES ACQUÉREURS .....	5
ARTICLE 2	Objets des cessions.....	5
article 3	Acceptation de la voirie et du phasage.....	5
ARTICLE 4	PRISE DE POSSESSION .....	5
ARTICLE 5	VENTE – LOCATION- DIVISION DES TERRAINS CÉDÉS .....	5
ARTICLE 6	DÉLAIS D'EXÉCUTION .....	6
ARTICLE 7	PROLONGATION ÉVENTUELLE DES DÉLAIS D'EXÉCUTION .....	7
ARTICLE 8	sanctions en cas d'inobservation du présent cahier des charges .....	7
TITRE II	DROITS ET OBLICATIONS BILATÉRALES .....	9
CHAPITRE 1	<i>TERRAINS DESTINÉS À UN USAGE PUBLIC OU COLLECTIF</i> .....	9
ARTICLE 11	Obligations à charge de l'aménageur DU LOTISSEMENT .....	9
ARTICLE 10	Garde et entretien .....	9
CHAPITRE 2	<i>TERRAINS DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS OU DONNÉS À BAIL</i> .....	10
ARTICLE 11	URBANISME ET ARCHITECTURE .....	10
ARTICLE 12	BORNAGE ET CLÔTURES.....	10
ARTICLE 13	LIMITES DES PRESTATIONS.....	11
article 14	accès aux parcelles privatives .....	16
article 15	sanctions À L'ÉGARD DE L'AMÉNAGEUR.....	16
ARTICLE 16	BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS .....	16
ARTICLE 17	Réseaux de chauffage et eau chaude sanitaire .....	17
ARTICLE 18	ÉLECTRICITÉ .....	17
ARTICLE 19	GAZ .....	17
ARTICLE 20	TÉLÉCOMMUNICATIONS .....	17
ARTICLE 21	ÉTABLISSEMENT DES PROJETS ET COORDINATION DES TRAVAUX .....	17
ARTICLE 22	EXÉCUTION DES TRAVAUX PAR L'ACQUÉREUR OU SES ENTREPRENEURS .....	18
TITRE III	GESTION DES ÉQUIPEMENTS COMMUNS ET SERVITUDES D'INTÉRÊT GÉNÉRAL .....	21
ARTICLE 23	Entretien des espaces libres privatifs .....	21
ARTICLE 24	Usage des espaces libres, servitudes .....	21
ARTICLE 25	Tenue gÉnÉrale.....	21
ARTICLE 26	Association syndicale des propriétaires.....	22
TITRE IV	DISPOSITIONS DIVERSES .....	23
ARTICLE 27	Assurances .....	23
article 28	Modification du cahier des charges .....	23
ARTICLE 29	LITIGES- SUBROGATION .....	23
ARTICLE 30	Annexes .....	24

## ARTICLE 1 | DISPOSITIONS GENERALES

### 1.1. ETABLISSEMENT DU CAHIER DES CHARGES

Aux termes d'une concession d'aménagement, conclue le 28 juillet 2014, passée en application des articles L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme, La ville de Saint-Prest a confié à la **SPL CHARTRES AMÉNAGEMENT** l'aménagement du secteur du lotissement des Pommiers (appelée précédemment les Hauts du Château).

### 1.2. SENS DES TERMES EMPLOYES

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte, sera désigné :

- « **ACQUÉREUR** » tout assujetti au présent cahier des charges ;
- « **ACTE DE CESSION** » tout acte transférant la propriété d'un terrain ou bâtiment situé dans le périmètre d'application du présent cahier des charges, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, etc., et par « **LOCATION** » ou « **BAIL** » tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un desdits biens, que ce soit un bail à construction, un bail emphytéotique. etc. ;
- « **AMÉNAGEUR** » la **SPL CHARTRES AMÉNAGEMENT**, ou toute autre personne publique ou privée chargée de l'aménagement du lotissement dans le cadre d'une concession d'aménagement ;
- « **PERSONNE PUBLIQUE CONCÉDANTE** », la personne publique ayant concédé l'opération de lotissement à la **SPL CHARTRES AMÉNAGEMENT**.

### 1.3. STRUCTURE DU CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges est organisé en plusieurs titres :

- Le titre I comprend des dispositions d'ordre général relatives aux conditions de vente des lots ainsi qu'aux rapports entre l'**AMÉNAGEUR** et l'**ACQUÉREUR** ;
- Le titre II définit les obligations que l'**AMÉNAGEUR** et l'**ACQUÉREUR** s'engagent à respecter pendant la durée des travaux d'aménagement et de construction à venir ;
- Le titre III détermine notamment les modalités de gestion des ouvrages communs ;
- Le titre IV fixe des dispositions diverses, concernant notamment les modifications du cahier des charges et le règlement des différends.

### 1.4. OPPOSABILITE DU CAHIER DES CHARGES

Les dispositions du présent cahier des charges s'imposent dans les rapports entre l'**AMÉNAGEUR** et les **ACQUÉREURS** des lots, entre les **ACQUÉREURS** entre eux et, le cas échéant, entre les **ACQUÉREURS** et l'Association syndicale libre (ASL).

Le présent cahier des charges est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie d'un lot.

Le contrôle du respect des disposition du présent cahier des charges est assuré par l'**AMÉNAGEUR** ou l'Association syndicale libre (ASL) et, le cas échéant, par tout **ACQUÉREUR**.

### 1.5. INSERTION OBLIGATOIRE DANS L'ACTE DE CESSION OU LOCATION

Le présent cahier des charges sera inséré intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives.

## 1.6. SUBSTITUTION DE CO-CONTRACTANT

A l'expiration de la concession d'aménagement visée aux articles 1.1, 1.2 et 1.4 ci-avant, pour quelque raison que ce soit, la **PERSONNE PUBLIQUE CONCÉDANTE** sera substituée de plein droit à l'aménageur dans tous les droits et obligations résultant pour celui-ci du présent cahier des charges, sans que l'**ACQUÉREUR** ait le droit de s'y opposer.

## 1.7. AFFECTATION DE LA SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher maximale autorisée au titre du lotissement des Pommiers est de 3 338 m<sup>2</sup> pour la phase 1.

Conformément aux dispositions de l'article R. 442-11 du code de l'urbanisme, la superficie affectée à chaque lot est indiquée au sein du certificat de surface de plancher.

# TITRE I DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONDITIONS DE VENTE DES LOTS ET AUX RAPPORTS ENTRE L'AMÉNAGEUR ET LES ACQUÉREURS

---

## ARTICLE 2 | OBJETS DES CESSIONS

Les cessions des lots sont consenties en vue de la réalisation de maisons à usage d'habitation individuelle ainsi que toute construction compatible avec l'habitation.

Toute location en meublée ou sous-location en meublée, est interdite, l'acte de location ou de sous-location, serait nul et de nul effet. Au cas où l'une de ces conditions cesserait d'être remplie, l'**AMÉNAGEUR** pourrait exiger que les locaux soient, après avoir été libérés, s'il y a lieu, loués nus à un habitant de la Commune.

Il pourra être exercé en plus, dans les immeubles à usage principal d'habitation une profession artisanale ou libérale, pourvu que cette profession ne nécessite pas d'aménagement extérieur, tels que vitrine et autres et ne présente aucun inconvénient pour le voisinage. Ces constructions devront être édifiées conformément aux dispositions du règlement du lotissement, ainsi que du document d'urbanisme en vigueur sur la commune de Saint-Prest.

## ARTICLE 3 | ACCEPTATION DE LA VOIRIE ET DU PHASAGE

Tout acquéreur, en signant sa promesse de vente et/ou l'acte authentique, accepte la forme de son lot dont le plan y est annexé. Il déclare bien connaître le tracé général des voies qui desservent le lotissement et s'engage à n'élever aucune réclamation au sujet de leur position, de leur profil en long et en travers et de la viabilité.

Il n'aurait aucune réclamation à élever en cas de modification des formes et surfaces des autres lots que le sien et dans le cas de modifications qui pourraient être apportées à la voirie et à la viabilité, en accord avec les Autorités Municipales ou Préfectorales qualifiées.

Tous les droits de l'acquéreur sont réservés au cas où des modifications apporteraient au lot vendu une différence de surface ou de forme susceptible de lui porter un préjudice matériel et direct.

## ARTICLE 4 | PRISE DE POSSESSION

Tout acquéreur prendra le lot à lui vendu dans l'état où il se trouvera le jour de la vente sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution de prix en raison dudit état quel qu'il soit, ni pour un autre motif.

Notamment en ce qui concerne la surface qui lui est annoncée par le plan annexé à l'acte de vente, il aura le droit de provoquer un mesurage contradictoire dans les deux mois de la signature de l'acte, et si ce mesurage fait ressortir une différence de surface, il n'y aura pas lieu à résiliation de la vente, mais à un nouveau calcul proportionnel du prix.

S'il n'a pas usé de son droit de mesurage contradictoire dans le délai de deux mois, la différence avec la contenance réelle du lot, excédât-elle un/vingtième, ne pourrait donner lieu à aucune espèce de réclamation tant de la part de l'acquéreur que de la part du vendeur.

## ARTICLE 5 | VENTE – LOCATION- DIVISION DES TERRAINS CÉDÉS

### 5.1. VENTE

L'acquéreur d'un lot de terrain qui voudrait le revendre avant d'avoir totalement achevé les travaux de construction à lui imposés, sera tenu d'aviser de son intention le représentant de l'**AMÉNAGEUR**, quatre mois au moins avant la mise en vente.

L'**AMÉNAGEUR** pourra alors exiger, jusqu'à l'expiration de ce délai, soit que ledit terrain lui soit rétrocédé, soit qu'il soit vendu à un acquéreur agréé ou désigné par elle.

A défaut de réponse de l'**AMÉNAGEUR** dans les quatre mois de la notification de vente, l'**ACQUÉREUR** sera libre de vendre son terrain.

En cas de rétrocession, le prix de celle-ci sera calculé dans les conditions prévues à l'article 8.2, ci-dessous pour l'indemnité de résolution, mais sans qu'il y ait lieu à une réduction de dix pour cent.

En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par l'**AMÉNAGEUR**, ce dernier pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions.

## 5.2. LOCATION

Il est interdit à l'**ACQUÉREUR** de consentir à qui que ce soit, un droit même précaire, sur tout ou partie des terrains composant le lot tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue et sans avoir, au préalable, obtenu l'agrément de l'**AMÉNAGEUR**.

Le présent Cahier des Charges sera annexé conformément aux dispositions du paragraphe « suivi des dispositions du Cahier des charges ».

## 5.3. DIVISION

Tout morcellement, quelle qu'en soit la cause des terrains vendus, est interdit même après réalisation des constructions prévues, sauf autorisation spéciale et expresse accordée par l'**AMÉNAGEUR** et ce sans préjudice, s'il y a lieu de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives aux lotissements.

Cette règle n'a vocation à régir que la division d'assiettes foncières telles que ci-dessus entendue, mais ne régit pas :

la vente de terrains ou de volumes préalablement divisés par l'**AMÉNAGEUR** pour la présente cession et qui ne font pas l'objet d'une nouvelle division ;

la division à provenir au moment de l'acte de vente, conformément à l'affectation de la surface de plancher telle qu'elle résulte du paragraphe « Affectation de la surface de plancher ».

Les actes de vente, de location ou de partage, qui seraient consentis par un acquéreur en méconnaissance des dispositions du présent article, seraient nuls et de nul effet.

## ARTICLE 6 | DÉLAIS D'EXÉCUTION

L'acquéreur s'engage à :

1. commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés sur le terrain qui lui est cédé et à communiquer à l'**AMÉNAGEUR** son projet définitif de construction un (1) mois au moins avant le dépôt de sa demande de permis de construire ;
2. déposer sa demande de permis de construire dans les délais convenus au sein de la promesse de vente ou de l'**ACTE DE CESSION** ;
3. entreprendre les travaux de construction dans un délai de six (6) mois à compter de la plus tardive de ces deux dates : signature de l'**ACTE DE CESSION** ou délivrance du permis de construire. Les travaux seront réputés commencés à compter de la date d'ouverture du chantier tel qu'indiquée dans la déclaration d'ouverture de chantier, qui doit être déposée dans un délai d'un (1) mois à compter du commencement des travaux. Une copie de cette dernière est à transmettre à l'aménageur ;
4. avoir réalisé les constructions dans un délai de 24 (vingt-quatre) mois à compter de la date d'ouverture du chantier tel qu'indiquée dans la déclaration d'ouverture de chantier, sauf stipulation contraire dans l'acte authentique. À défaut, l'**ACQUÉREUR** sera passible des sanctions prévues à l'**article 8** du présent cahier des charges. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à l'**AMÉNAGEUR** d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte de l'**ACQUÉREUR** sous réserve de sa vérification éventuelle par l'**AMÉNAGEUR**.

## ARTICLE 7 | PROLONGATION ÉVENTUELLE DES DÉLAIS D'EXÉCUTION

Les délais fixés à l'article 6 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** aura été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. 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, exceptés les retards non imputables à l'**ACQUÉREUR** dans l'octroi des prêts aidés par l'État en matière de logement.

Seront considérés, pour l'application du présent article, comme constituant des cas de force majeure, les retards dus aux aléas de chantier liés aux conditions climatiques.

## ARTICLE 8 | SANCTIONS EN CAS D'INOBSERVATION DU PRÉSENT CAHIER DES CHARGES

### 8.1. DOMMAGES-INTERETS

#### Non-respect des délais

Si l'**ACQUÉREUR** n'a pas respecté les délais prévus ci-dessus, l'aménageur le mettra en demeure, par courrier recommandé avec accusé de réception, de satisfaire à ses obligations dans :

- un délai de quinze (15) jours en ce qui concerne les délais :des § 1°, 2°, 3° de l'article 6 – « Délais d'exécution » ;
- un délai de un (1) mois en ce qui concerne les délais :le § 4° de l'article 6 – « Délais d'exécution » .

Si passé ce délai, l'**ACQUÉREUR** n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, il sera redevable envers l'**AMÉNAGEUR**, à titre d'indemnité forfaitaire fixée, d'un montant équivalent à 5% du prix de vente HT définitif des biens objets des présentes.

#### Non-respect des autres obligations du présent cahier des charges

Si l'**ACQUÉREUR** a méconnu une autre de ses obligations découlant du présent cahier des charges, l'aménageur le mettra en demeure de satisfaire à cette obligation dans un délai de 10 jours.

Si, passé ce délai, l'**ACQUÉREUR** n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, l'**AMÉNAGEUR** pourra soit :

- demander une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard avec un maximum à percevoir de 15/100 (15 %) dudit prix de cession. L'**AMÉNAGEUR** pourra exiger le remboursement de tous les frais supplémentaires qu'il aura été amené à engager du fait de la défaillance de l'**ACQUÉREUR**.

En cas de location, l'indemnité sera égale à 1/10 du loyer mensuel dû par jour de retard avec un maximum d'une année de loyer.

Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint le maximum prévu ci-dessus l'aménageur pourra prononcer la résolution du contrat ;

- résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après.

### 8.2. RESOLUTION DE LA VENTE

La cession pourra être résolue par décision de l'**AMÉNAGEUR**, notifiée à l'**ACQUÉREUR** par courrier recommandé avec accusé de réception, 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 l'acte de cession ou de leurs annexes.

L'**ACQUÉREUR** aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

- Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité correspondra à la restitution du prix de cession, ou le cas échéant, des sommes versées par l'**ACQUÉREUR**, déduction faite du montant du préjudice subi par l'**AMÉNAGEUR**, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 15 % du prix de cession hors taxes ;
- Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus sera :

- augmentée 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 coût de la main d'œuvre utilisée ;
- ou, le cas échéant, diminuée du coût de remise en état du terrain.

La plus-value ou la moins-value, sera fixée par voie d'expertise contradictoire. L'**AMÉNAGEUR** et l'**ACQUÉREUR** désigneront les experts de leur choix. Si l'**ACQUÉREUR** ne pourvoit pas à cette désignation, alors l'expert pourra être désigné d'office par le président du tribunal judiciaire compétent, sur requête de l'**AMÉNAGEUR**.

En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné, par le président du tribunal judiciaire du lieu de l'immeuble, à la requête du plus diligent des experts ou des parties.

Tous les frais occasionnés par la résolution seront à la charge de l'**ACQUÉREUR** défaillant. Si des privilèges ou hypothèques grèvent l'immeuble objet de la vente résolue, du chef de l'**ACQUÉREUR** défaillant, ils seront reportés de plein droit sur l'indemnité de résolution.

En cas de réalisation des constructions par tranches, ou en vue de la construction de bâtiments distincts, la résolution de la vente pourra ne porter, au choix de l'aménageur que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

Dans le cas où l'**ACQUÉREUR** aurait sollicité l'octroi d'un prêt spécial à la construction, l'obligation de construire sera considérée comme remplie, le cas échéant, au jour du versement par les organismes prêteurs de la première tranche du prêt consenti par ses établissements, ou d'une avance sur prêt à titre de démarrage ou de préfinancement pour la construction des bâtiments ou dès délivrance de la garantie financière d'achèvement, ou dès signature authentique de la première VEFA. De fait, l'aménageur ne pourra plus demander la résolution de la vente.

En outre, afin d'assurer l'achèvement de la construction, l'**ACQUÉREUR** s'oblige à rendre l'**AMÉNAGEUR** bénéficiaire de la GFA, et ce au plus tard le jour de l'acte authentique de la première VEFA.

### 8.3. RESILIATION DE L'ACTE DE LOCATION

En cas de **LOCATION**, les conditions de la résiliation et le régime applicable seront fixées dans le **BAIL**.

### 8.4. FRAIS ET CHARGES

Tous les frais seront à la charge de l'**ACQUÉREUR**.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef de l'**ACQUÉREUR** défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation. Ces sommes sont réparties entre les créanciers suivant les formes et conditions concernant le règlement des prix de vente d'immeubles.

# TITRE II DROITS ET OBLICATIONS BILATÉRALES

---

## CHAPITRE 1 | TERRAINS DESTINÉS À UN USAGE PUBLIC OU COLLECTIF

### ARTICLE 11 | OBLIGATIONS A CHARGE DE L'AMENAGEUR DU LOTISSEMENT

L'**AMÉNAGEUR** exécute, conformément au document local d'urbanisme en vigueur, ainsi que, le cas échéant, au règlement du lotissement, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux destinés soit à être incorporés au domaine de la **PERSONNE PUBLIQUE CONCÉDANTE**, soit à être remis aux organismes concessionnaires ou à l'association syndicale dont la constitution est prévue au présent cahier des charges.

### ARTICLE 10 | GARDE ET ENTRETIEN

#### 10.1. REMISE DES OUVRAGES REALISES PAR L'AMENAGEUR DU LOTISSEMENT

Conformément aux termes de la concession d'aménagement en vigueur, la remise des voies, espaces libres, réseaux et superstructures publiques à la **PERSONNE PUBLIQUE CONCÉDANTE**, intervient au plus tard à la date de leur mise en exploitation.

Dans l'hypothèse où la gestion des ouvrages serait assurée par une Association syndicale libre (ASL), la remise des ouvrages interviendra à la plus tardive des dates suivantes :

- Mise en exploitation des ouvrages ;
- Constitution de l'Association syndicale libre.

#### 10.2. GARDE, ENTRETIEN, UTILISATION, NUISANCES ET POLICE

Les espaces et ouvrages réalisés par l'**AMÉNAGEUR** demeurent sous sa garde, et sous son entretien, jusqu'à leur remise à la **PERSONNE PUBLIQUE CONCÉDANTE**, au concessionnaire ou à l'association syndicale habilitée. L'**AMÉNAGEUR** pourra interdire au public, et notamment aux constructeurs intervenant pour le compte de l'**ACQUÉREUR**, la circulation et le stationnement sur tout ou partie de ces voies, places et espaces publics.

Dès l'ouverture de ces ouvrages au public, et notamment dès l'ouverture des voiries à la circulation publique, la police y sera assurée par la personne publique compétente.

En outre, pendant toute la durée du chantier, l'**ACQUÉREUR** s'engage à assurer la gestion des déchets générés par son chantier, limiter les pollutions provoquées par le chantier aux abords des lots cédés, limiter les nuisances sonores produites lors des travaux, éviter les stationnements sauvages et, plus largement, maîtriser l'ensemble des nuisances provoquées par le chantier.

En cas de non-respect de la présente disposition, l'**AMÉNAGEUR** pourra, par courrier recommandé avec accusé de réception, mettre en demeure l'**ACQUÉREUR** de prendre toute mesure utile afin de limiter lesdites nuisances. En l'absence de mesure efficace dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception de la mise en demeure, l'**ACQUÉREUR** pourra être sanctionné conformément aux dispositions de l'**article 8** du présent cahier des charges.

#### 10.3. OUVRAGES REALISES PAR LES ACQUEREURS

Lorsqu'ils sont destinés à être intégrés au domaine public, les espaces et ouvrages réalisés par les constructeurs demeurent sous leur garde tant que cette remise n'a pas eu lieu.

Jusqu'à leur remise à la collectivité compétente ou à l'association syndicale, chaque constructeur sera tenu de contribuer à leur entretien, qu'il s'agisse de voies, espaces libres ou réseaux divers, ainsi que le cas échéant, de participer aux frais d'éclairage, d'arrosage, d'enlèvement des boues et neiges etc., ainsi qu'au paiement des taxes et impôts y afférent.

La contribution de chaque construction sera proportionnelle au nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher des édifices construits hors eau sur la parcelle cédée ou louée par rapport à la surface de plancher de l'ensemble des immeubles construits hors eau sur la zone. Toutefois, au cas où il existerait une association syndicale, la facture sera adressée

directement à l'association et les dépenses seront réparties entre les membres conformément aux statuts de l'association.

Les sommes dues à l'aménageur seront comptabilisées par celui-ci sur un compte spécial. Elles lui seront versées dans le mois suivant l'envoi de la facture correspondante. Cette participation est garantie par le versement d'une caution dont les modalités seront précisées dans l'acte notarié.

Il est précisé que les dégâts qui seraient occasionnés par les entrepreneurs ne font pas partie des dépenses visées au présent article. Ces dégâts seront remboursés ainsi qu'il est dit plus après.

La collectivité compétente ou l'association syndicale libre assure la garde et l'entretien des ouvrages dès leur remise.

## CHAPITRE 2 | TERRAINS DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS OU DONNÉS À BAIL

### ARTICLE 11 | URBANISME ET ARCHITECTURE

#### 11.1. LIEN AVEC LE LOTISSEMENT ET LE DOCUMENT LOCAL D'URBANISME

Tout projet de construction envisagé au sein des lots du lotissement est soumis, le cas échéant et préalablement au dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme, à l'avis de l'urbaniste et/ou de l'architecte du lotissement désigné par l'**AMÉNAGEUR**, ainsi que cela est prévu à l'article 21 « *Etablissement des projets et coordination des travaux* » du présent cahier des charges

L'**ACQUÉREUR** et l'**AMÉNAGEUR** s'engagent à respecter les dispositions applicables du PLU dans l'ensemble de ses documents constitutifs et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'autorité compétente, ainsi que, le cas échéant, les dispositions du règlement du lotissement.

En aucun cas la responsabilité de l'**AMÉNAGEUR** ne pourra être engagée en raison des dispositions du PLU, ou des évolutions que l'autorité publique compétente apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

#### 11.2. PRESCRIPTIONS ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'**ACQUÉREUR** s'engage à ce que son programme de travaux fasse l'objet d'une certification environnementale adéquate. La certification sera à sa charge et il lui appartiendra d'entreprendre les démarches auprès de l'organisme compétent pour obtenir ladite certification.

L'**ACQUÉREUR** devra pouvoir produire les justificatifs de mise en œuvre de cette démarche à première demande de l'aménageur.

### ARTICLE 12 | BORNAGE ET CLÔTURES

#### 12.1. BORNAGE

L'**AMÉNAGEUR** fera procéder, à ses frais, par un géomètre agréé à :

l'établissement du ou des documents d'arpentage qui est ou sont nécessaire(s) à la vente ;

un bornage du terrain.

Pour les opérations de construction, le bornage ainsi que le descriptif du terrain résultant de ce bornage seront réalisés préalablement à l'acte authentique et à la prise de possession du terrain.

Le bornage sera réceptionné par l'**ACQUÉREUR** préalablement à la prise de possession du terrain et au démarrage du chantier, et donnera lieu à la signature d'un procès-verbal qui sera effectué lors du constat d'état des lieux d'entrée.

L'**ACQUÉREUR** est tenu de respecter scrupuleusement les limites fixées. En aucun cas, il ne pourra faire état de la disparition des bornes pour justifier l'implantation d'ouvrages ou de clôtures à l'extérieur du terrain qui lui est attribué.

Il devra veiller à ce que les fondations de ses immeubles, clôtures et tous ouvrages se situent à l'intérieur de son terrain, sauf accord écrit de l'aménageur.

Ces dispositions, qui concernent notamment les fondations, s'appliquent à toute limite séparative du domaine privé et du domaine public, y compris après rétrocession éventuelle.

En outre, lorsque la limite de propriété correspondra à celle d'un immeuble bâti, l'**ACQUÉREUR** sera tenu de faire procéder à l'implantation de ce dernier par un géomètre agréé.

## 12.2. CLOTURES ET MITOYENNETE

Tout **ACQUÉREUR** d'une parcelle contigüe à des lots non encore cédés par l'**AMÉNAGEUR** ne peut, en aucun cas, réclamer à ce dernier la moitié du coût d'établissement de la clôture.

En revanche, tout **ACQUÉREUR** sur une parcelle bénéficiant d'une clôture mitoyenne déjà existante a l'obligation de rembourser à l'**ACQUÉREUR** voisin qui aura supporté les frais d'établissement de cette clôture, la moitié de la dépense engagée, sous condition de présentation de la facture correspondante.

Lorsqu'une clôture sera établie en limite de l'espace public et de l'espace privé, celle-ci devra faire l'objet d'un projet précis inclus dans la demande de permis de construire ou d'aménager.

## ARTICLE 13 | LIMITES DES PRESTATIONS

La limite des prestations dues par l'**AMÉNAGEUR** et la définition des obligations des **ACQUÉREURS** au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués sont précisées dans le tableau suivant :

### ▪ Généralités

Prestations à la charge de l'aménageur	Prestation à la charge de l'acquéreur
<p>L'<b>AMÉNAGEUR</b> remettra à l'<b>ACQUEREUR</b> le plan de bornage et les plans d'exécution ou de récolement de ses ouvrages, à savoir :</p> <p>plans de voirie avec nivellement ; plan des aménagements extérieurs.</p> <p>Conformément aux dispositions de l'article L. 112-21 du code de la construction et de l'habitation, l'<b>AMENAGEUR</b> remettra à l'<b>ACQUEREUR</b>, lors de la vente, une étude géotechnique préalable (G1).</p>	<p>L'<b>ACQUÉREUR</b> est tenu de respecter l'ensemble des dispositions techniques et architecturales.</p> <p>L'<b>ACQUÉREUR</b> prendra le terrain en l'état.</p> <p>L'<b>ACQUÉREUR</b> fera son affaire de l'aménagement dans son lot de toutes les infrastructures non décrites dans cet article. Il s'assurera de la concordance entre les ouvrages réalisés et/ou à venir et les cotes de niveau qu'il aura retenues pour ses propres constructions.</p> <p>L'<b>ACQUÉREUR</b> remettra à l'<b>AMÉNAGEUR</b> les plans de récolement des raccordements de ses propres réseaux.</p> <p>L'<b>ACQUÉREUR</b> réalisera toutes les réfections de voiries et d'espaces publics nécessaire suite à son chantier.</p> <p>L'<b>ACQUÉREUR</b> prendra assise avec les concessionnaires pour le raccordement de sa construction aux réseaux. Les fondations des futures constructions situées sur le lot privatif sont à la charge de l'<b>ACQUÉREUR</b>.</p>

- Voiries et voirie provisoire

Prestations à la charge de l'aménageur	Prestation à la charge de l'acquéreur
<p>L'<b>AMÉNAGEUR</b> réalisera tous les aménagements nécessaires à la desserte de chacun des lots du lotissement à partir du domaine public.</p> <p>L'<b>AMÉNAGEUR</b> indiquera à l'<b>ACQUEREUR</b> les cotes altimétriques nécessaires à la desserte de chaque lot à partir du domaine public.</p>	<p>L'<b>ACQUÉREUR</b> aura à sa charge éventuelle, outre la voirie intérieure à son lot, les raccordements sur les voies publiques.</p> <p>L'<b>AMÉNAGEUR</b> réalisera également toutes les réfections de chaussées et d'espaces publics consécutives à la réalisation de son chantier.</p> <p>L'<b>ACQUÉREUR</b> utilisera les voies existantes comme voies de chantier.</p>

- Espaces verts

Prestations à la charge de l'aménageur	Prestation à la charge de l'acquéreur
<p>Les espaces verts sur domaine public seront réalisés par l'<b>AMÉNAGEUR</b>.</p> <p>L'<b>AMÉNAGEUR</b> réalise les haies bocagères en limite de lot avec le domaine public le long des clôtures (sur l'emprise du lot).</p>	<p>Les aménagements intérieurs aux lots privatifs sont à la charge de l'<b>ACQUÉREUR</b>.</p> <p>Entretien et maintien des haies bocagères par l'<b>ACQUEREUR</b>.</p>

- Stationnements privés

Prestations à la charge de l'aménageur	Prestation à la charge de l'acquéreur
<p>L'<b>AMÉNAGEUR</b> réalisera les places de jours situés sur chaque lot et identifiées au permis d'aménager.</p>	<p>L'<b>ACQUÉREUR</b> aura à sa charge éventuelle, outre la voirie intérieure à son lot, les raccordements sur les voies publiques.</p> <p>L'<b>AMÉNAGEUR</b> réalisera également toutes les réfections de chaussées et d'espaces publics consécutives à la réalisation de son chantier.</p> <p>L'<b>ACQUÉREUR</b> utilisera les voies existantes comme voies de chantier.</p>

- Accès aux garages et parkings privés

Prestations à la charge de l'aménageur	Prestation à la charge de l'acquéreur
<p>Sans objet.</p>	<p>Les accès aux parkings privés en plus des places de jour réalisées par l'<b>AMÉNAGEUR</b> sont à la charge de l'<b>ACQUEREUR</b> et doivent être situés dans l'emprise de son lot privatif.</p> <p>L'<b>ACQUEREUR</b> devra respecter les côtes altimétriques de la voirie pour positionner les niveaux de sol. A partir des niveaux donnés par l'<b>AMÉNAGEUR</b>, il assurera l'écoulement des eaux de pluie avec un minimum de pente ainsi que, le cas échéant, l'accessibilité handicapée.</p>

▪ **Accès aux logements**

Prestations à la charge de l'aménageur	Prestation à la charge de l'acquéreur
Sans objet.	<p>Les accès aux entrées de logements au-delà des places de jour réalisées par <b>la SPL CHARTRES AMÉNAGEMENT</b> sont à la charge de l'<b>ACQUÉREUR</b> et doivent être réalisés dans l'emprise de son lot privatif, à partir de la voie publique.</p> <p>L'<b>ACQUÉREUR</b> devra veiller au maintien en bon état des ouvrages communs (voies, réseaux, plantations, espaces verts, ...), pendant la construction de son projet.</p> <p>L'<b>ACQUÉREUR</b> est tenu, avant le démarrage du chantier, de protéger provisoirement l'entrée du lot au moyen d'un film polyane recouvert d'une couche de sable ou calcaire, ou tout autre procédé équivalent.</p> <p>L'<b>ACQUÉREUR</b> est également tenu de réaliser au démarrage du chantier une plate-forme provisoire ou définitive en calcaire entre l'entrée et la(les) futures constructions.</p> <p>En cas de défaillance, l'<b>AMÉNAGEUR</b> ou la <b>PERSONNE PUBLIQUE CONCÉDANTE</b>, après l'avoir dûment constatée, adressera une mise en demeure au contrevenant et, en cas de non-réalisation, fera procéder aux travaux de réparation ou de nettoyage aux frais de l'<b>ACQUÉREUR</b></p>

▪ **Assainissement des eaux usées**

Prestations à la charge de l'aménageur	Prestation à la charge de l'acquéreur
<p>L'<b>AMÉNAGEUR</b> réalisera tous les ouvrages situés sur le domaine public y compris un regard de branchement en limite du lot avec le domaine public.</p> <p>L'<b>AMENAGEUR</b> indiquera à l'<b>ACQUEREUR</b> la position du ou des regards de branchement dans lesquels il pourra se raccorder ainsi que les cotes altimétriques des fils d'eau au niveau des regards.</p>	<p>L'<b>ACQUÉREUR</b> devra réaliser tous travaux de raccordement des canalisations nécessaires à l'assainissement des eaux usées à partir des antennes de raccordement en attente, conformément aux prescriptions édictées par le concessionnaire.</p> <p>L'<b>ACQUÉREUR</b> réalisera tous les travaux intérieurs aux habitations.</p> <p>L'<b>ACQUÉREUR</b> sera tenu d'entretenir le réseau d'assainissement à l'intérieur de son lot afin d'éviter la saturation du réseau de collecte.</p>

- **Assainissement des eaux pluviales**

Prestations à la charge de l'aménageur	Prestation à la charge de l'acquéreur
Sans objet.	<p>Dans le cadre de l'aménagement du lot, l'<b>ACQUEREUR</b> devra justifier de la gestion à la parcelle des eaux pluviales pour une double occurrence de vingt ans.</p> <p>Aucun rejet n'est autorisé.</p>

- **Réseau d'adduction d'eau potable**

Prestations à la charge de l'aménageur	Prestation à la charge de l'acquéreur
<p>L'<b>AMÉNAGEUR</b> réalisera tous les ouvrages situés sur le domaine public et un regard et branchement d'environ un mètre à l'intérieur de la parcelle.</p>	<p>L'<b>ACQUÉREUR</b> réalisera tous travaux de distribution intérieure, conformément aux prescriptions édictées par le concessionnaire.</p> <p>Le branchement et les compteurs seront mis en place par le fermier du concessionnaire du réseau à la charge de l'<b>ACQUÉREUR</b> et sur sa demande. L'<b>ACQUÉREUR</b> fera son affaire des contrats et abonnements.</p> <p>L'<b>ACQUÉREUR</b> est tenu de réaliser ou faire réaliser les essais de pression et des tests d'hygiène sur les réseaux qu'il réalise.</p>

- **Alimentation en gaz**

Sans objet.

- **Alimentation électrique**

Prestations à la charge de l'aménageur	Prestation à la charge de l'acquéreur
<p>L'<b>AMÉNAGEUR</b> réalisera tous les ouvrages situés sur le domaine public ainsi que la fourniture et la pose du coffret qui demeure propriété du concessionnaire du réseau.</p>	<p>L'<b>ACQUÉREUR</b> réalisera tous travaux de distribution intérieure. Le forfait de raccordement, demandé par le concessionnaire, restera à la charge de l'<b>ACQUÉREUR</b>.</p> <p>L'<b>ACQUÉREUR</b> fera son affaire des contrats et abonnements.</p>

- **Téléphone**

Prestations à la charge de l'aménageur	Prestation à la charge de l'acquéreur
Sans objet.	Sans objet.

- **Fibre optique**

Prestations à la charge de l'aménageur	Prestation à la charge de l'acquéreur
L' <b>AMÉNAGEUR</b> réalisera tous les travaux situés sur le domaine public et une pénétration d'un fourreau d'un mètre sur la parcelle avec un regard interface (regard commun avec le téléphone).	<p>L'<b>ACQUÉREUR</b> se raccordera au réseau suivant l'accord technique du concessionnaire.</p> <p>L'<b>ACQUEREUR</b> fera son affaire de l'acceptation par le concessionnaire des cheminements intérieurs à ses constructions.</p> <p>L'<b>ACQUÉREUR</b> fera son affaire des contrats et abonnements.</p>

- **Éclairage**

Prestations à la charge de l'aménageur	Prestation à la charge de l'acquéreur
L' <b>AMÉNAGEUR</b> réalisera tous les travaux d'éclairage situés sur le domaine public. Il est ici précisé que ces travaux seront réalisés en phase définitive.	L' <b>ACQUÉREUR</b> installe, à ses frais, l'éventuel éclairage des espaces extérieurs situés sur son lot.

- **Clôtures, portails et murets techniques**

Prestations à la charge de l'aménageur	Prestation à la charge de l'acquéreur
<p>L'<b>AMÉNAGEUR</b> prend à sa charge l'installation des clôtures donnant sur le domaine public.</p> <p>L'<b>AMÉNAGEUR</b> réalisera les murets techniques.</p>	<p>L'<b>ACQUÉREUR</b> réalisera les clôtures séparatives.</p> <p>L'<b>ACQUEREUR</b> prend à sa charge la pose de portail et portillon éventuels, ainsi que l'installation et le raccordement éventuel de sonnettes.</p>

Lorsque la restitution des terrains d'emprise mis à la disposition de l'**ACQUÉREUR** est nécessaire à la réalisation des obligations contractuelles de l'**AMÉNAGEUR**, ce dernier est exonéré de toutes responsabilités contractuelles si l'**ACQUÉREUR** ne respecte pas les conditions de restitution définies conjointement et préalablement aux travaux. Il en va de même en cas de toute action ou inaction de la part de l'**ACQUÉREUR** qui conduirait à entraver directement ou indirectement la réalisation des travaux à réaliser par l'**AMÉNAGEUR**.

- **Déchets ménagers**

Prestations à la charge de l'aménageur	Prestation à la charge de l'acquéreur
Pour chaque clos, l' <b>AMENAGEUR</b> réalise un point de collecte des déchets ménagers en apport volontaire conformément aux prescriptions édictées par les services de Chartres Métropole.	L' <b>ACQUEREUR</b> se réfèrera aux documents d'urbanisme en vigueur et au règlement de lotissement concernant le stockage des déchets en domaine privé.

## ARTICLE 14 | ACCÈS AUX PARCELLES PRIVATIVES

La réalisation, à partir de la voie publique, d'un accès à la parcelle privative jusqu'à la limite de propriété est à la charge de l'aménageur.

Dans le cas où les accès sont déjà réalisés à la signature du présent cahier des charges, l'**ACQUÉREUR** s'engage à respecter l'implantation des entrées (implantation, largeur, nivellement, sens d'écoulement des eaux, ...) et des attentes de réseaux (secs et humides) mis à disposition.

En revanche, si les accès doivent être réalisés par l'**AMÉNAGEUR**, en fonction du projet de l'**ACQUÉREUR**, l'implantation de l'accès sera réfléchie, en concertation avec l'**ACQUÉREUR**, sur la base du permis de construire obtenu.

La décision finale reviendra à l'**AMÉNAGEUR** afin que l'accès n'impacte pas les candélabres, arbres, bouches d'engouffrement, chambres télécom, mobilier, etc. présents le long du terrain sur l'espace public. Dans le cadre de la gestion des eaux pluviales, l'accès sera penté vers l'exutoire du domaine public.

Dans tous les cas, l'**ACQUÉREUR** s'engage à respecter l'accès tel que conçu par l'**AMÉNAGEUR** (positionnement, largeur, nivellement, sens d'écoulement des eaux, ...).

Toute modification de plan en cours de chantier ne pourra être prise en compte par l'**AMÉNAGEUR**.

Dans le cas où l'**ACQUÉREUR** aurait besoin d'un accès supplémentaire, il devra obtenir au préalable l'accord écrit de l'**AMÉNAGEUR**.

Les accès supplémentaires éventuels seront réalisés par l'**AMÉNAGEUR** et seront à la charge de l'**ACQUÉREUR**. L'**AMÉNAGEUR** transmettra la facture à l'**ACQUÉREUR** à l'issue de la réalisation de l'accès.

## ARTICLE 15 | SANCTIONS À L'ÉGARD DE L'AMÉNAGEUR

En cas d'inexécution par l'**AMÉNAGEUR** des travaux lui incombant dans les délais prévus, et sauf dispositions particulières de l'acte de cession ou location, l'**ACQUÉREUR** est en droit, après mise en demeure restée sans effet dans le délai d'un mois, de lui réclamer une indemnité pour le préjudice direct, matériel et certain qui aura pu lui être causé du fait de sa défaillance.

## ARTICLE 16 | BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

Jusqu'à la remise des ouvrages par l'**AMÉNAGEUR** à la **PERSONNE PUBLIQUE CONCÉDANTE** ou à l'ASL, l'**ACQUÉREUR** devra, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher à ses frais sur les canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, d'assainissement, ..., établis par l'**AMÉNAGEUR**, et conformément aux avant-projets généraux approuvés par le service compétent.

En cas de nécessité d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements hors de son terrain, l'**ACQUÉREUR** devra obtenir l'accord préalable de l'**AMÉNAGEUR**. Un procès-verbal contradictoire de constat d'état des lieux sera réalisé avec l'**AMÉNAGEUR** avant la réalisation des travaux.

Les branchements, ainsi que les installations intérieures correspondantes, devront respecter les lois et règlements qui leur sont applicables et que l'**ACQUÉREUR** est réputé connaître.

Il fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics concernés.

La remise en état des sols et revêtements à l'identique après l'exécution des travaux seront supportés intégralement par l'**ACQUÉREUR**, ainsi que le versement des taxes et indemnités de branchement au réseau d'assainissement susceptibles de lui être réclamées par la collectivité ou le service public.

Les travaux de remise en état feront l'objet d'un procès-verbal dressé contradictoirement avec l'**AMÉNAGEUR**. En cas de réserves émises par ce dernier, l'**ACQUÉREUR** s'engage à réaliser les travaux modificatifs dans un délai de 45 jours, tout dépassement de ce délai étant susceptible d'être sanctionné conformément aux dispositions de l'**article 8** du présent cahier des charges.

Après remise des ouvrages publics par l'aménageur aux collectivités compétentes ou aux sociétés concessionnaires, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

## ARTICLE 17 | RESEAUX DE CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE SANITAIRE

Sans objet.

## ARTICLE 18 | ÉLECTRICITÉ

Lorsque des postes de transformation client ou de distribution publique d'électricité seront nécessités par les besoins de l'opération, les **ACQUÉREURS** devront mettre à la disposition du gestionnaire du réseau public de distribution d'électricité les terrains ou les locaux conformes à leurs destinations et répondant aux sujétions d'installation et d'exploitation des ouvrages.

L'implantation et les caractéristiques de ceux-ci devront être établies en accord avec le gestionnaire de réseau.

Cette mise à disposition fera l'objet de conventions particulières entre le gestionnaire du réseau public de distribution et l'**ACQUÉREUR**.

## ARTICLE 19 | GAZ

Sans objet.

## ARTICLE 20 | TÉLÉCOMMUNICATIONS

### 20.1. INTERNET

Lorsque l'**AMÉNAGEUR** réalisera une infrastructure de télécommunication composée de fourreaux en attente, avec une chambre de tirage à proximité, de façon à permettre la desserte des constructions par plusieurs opérateurs distincts jusqu'en limite de propriété de l'**ACQUÉREUR**, ce dernier devra poursuivre cette infrastructure jusqu'à son projet de construction dans la continuité et en conformité avec celle-ci-dessus.

L'**ACQUÉREUR** devra respecter les normes de construction en vigueur pour réaliser la desserte intérieure de l'immeuble. Le coût des travaux de desserte intérieure de l'immeuble est à la charge de l'**ACQUÉREUR**.

### 20.2. VIDEOCOMMUNICATION, TNT, ANTENNE COLLECTIVE

Sans objet.

## ARTICLE 21 | ÉTABLISSEMENT DES PROJETS ET COORDINATION DES TRAVAUX

### 21.1. ÉTABLISSEMENT DES PROJETS

Le processus de mise au point par l'**ACQUÉREUR** de son projet architectural fera l'objet d'une démarche concertée s'accompagnant de validations systématiques par l'**AMÉNAGEUR**, et l'architecte et/ou l'urbaniste du lotissement le cas échéant aux différentes étapes de sa conception (esquisse - avant-projet - accord préalable au dépôt de PC).

A cet égard l'**ACQUÉREUR** devra fournir à l'**AMÉNAGEUR** et à l'urbaniste du lotissement le cas échéant, l'ensemble des plans permettant d'analyser le projet et de vérifier sa connexion aux espaces publics du lotissement, son utilisation du sol et sa compatibilité avec l'environnement et l'utilisation des terrains voisins.

L'**ACQUÉREUR** devra établir ses projets en concertation étroite avec l'**AMÉNAGEUR**.

Il devra établir ses projets en conformité avec le tableau des limites de prestations reproduit ci-dessus.

Dans tous les cas, l'**ACQUÉREUR** s'engage à mettre en cohérence son projet avec le projet d'aménagement des espaces publics établi par l'aménageur. Il est expressément précisé que le projet de l'**ACQUÉREUR** devra respecter les cotes de seuil indiquées sur les plans et, entre deux côtes, la géographie de l'espace public.

L'**ACQUÉREUR** devra respecter les directives de l'aménageur, et le cas échéant, de l'urbaniste et/ou du paysagiste du lotissement.

Pour optimiser la coordination architecturale des projets, la procédure comprendra trois étapes principales :

- Avant tout démarrage des études d'un projet architectural, l'acquéreur et son maître d'œuvre prennent connaissance de l'ensemble des prescriptions du lotissement. Une réunion avec l'aménageur est organisée pour échanger sur le projet envisagé par l'**ACQUEREUR**, et sur les prescriptions et règles applicables au lotissement ;
- Une fois l'esquisse du projet établie, elle est transmise à l'aménageur et à l'architecte coordonnateur qui émettront un premier avis à prendre en considération pour la suite du dossier. Pour se faire, l'**ACQUEREUR** devra transmettre des visuels permettant de rendre compte de l'aspect extérieur : volume principal, implantation sur un plan masse, principes de matériaux, énergies développées et plantations. Il s'agira d'arrêter l'implantation, la volumétrie, l'altimétrie et les grandes lignes du projet, de définir l'organisation des espaces extérieurs (accès, stationnements, espaces verts privés, harmonisation par rapport aux projets des lots mitoyens...) ; la nature et les caractéristiques des matériaux, le mode constructif et le détail du traitement des façades et des clôtures. Une réunion de travail pourra être organisée en cas de besoin.
- Une fois le dossier de permis de construire réalisé, l'**ACQUÉREUR** devra communiquer à l'**AMÉNAGEUR** une copie du dossier complet et définitif de demande de permis de construire (dont notamment les plans intérieurs de la construction, la description du dispositif relatif à la gestion des eaux pluviales avec les notes de calcul démontrant le respect des débits de rejet maximum autorisé, la prise en compte des réseaux prévus sur les espaces publics en précisant si possible les niveaux des fils d'eau au droit des branchements sur les réseaux publics, l'intégration des clôtures, plantations et aménagements extérieurs), pour avis. Ainsi, l'**AMÉNAGEUR** pourra s'assurer que le projet est conforme au présent cahier des charges, que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge (dont les réseaux), qu'il permet une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte et d'assurer aisément la sécurité publique (éclairage notamment).

Sauf stipulation contraire dans l'acte de vente, l'**AMÉNAGEUR** bénéficiera d'un délai d'un (1) mois pour remettre son avis favorable ou défavorable, assorti ou non de réserves. Passé ce délai et faute de réponse de l'**AMÉNAGEUR** et/ou de son architecte coordonnateur, l'avis favorable de ce dernier sera réputé acquis.

Il en va de même pour les pièces complémentaires du dossier ou tout dépôt de dossier de demande modificative, ces dernières doivent également être validées par l'**AMÉNAGEUR**.

Une fois l'avis de l'**AMÉNAGEUR** délivré, l'**ACQUÉREUR** pourra déposer son dossier en mairie après avoir, le cas échéant, modifié son dossier pour tenir compte des observations émises par l'**AMÉNAGEUR**. L'examen du dossier par l'**AMÉNAGEUR** ne saurait engager sa responsabilité, l'**ACQUÉREUR** restant seul responsable de ses études et de ses choix comme du respect de ses obligations.

Après achèvement des travaux, l'**ACQUÉREUR** sera tenu de ne pas modifier l'affectation du projet, sauf accord exprès de l'**AMÉNAGEUR**.

## 21.2. COORDINATION DES TRAVAUX

Le raccordement aux voies et réseaux pourra être refusé si les ouvrages ne sont pas compatibles ou si les règlements n'ont pas été observés.

En aucun cas, l'**AMÉNAGEUR** ne pourra être tenu d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

En cas de réalisation de tirants ou de dispositifs équivalents sous le domaine public ou sous des terrains appartenant à l'**AMÉNAGEUR** pour les besoins de sa construction, l'**ACQUÉREUR** devra fournir à l'**AMÉNAGEUR** ou à la collectivité selon le cas, les plans d'exécution pour une validation préalable à toute intervention. L'**AMÉNAGEUR** ou la collectivité se réserve le droit de refuser et de maintenir le projet dans le terrain d'assiette cédé ou loué.

## ARTICLE 22 | EXÉCUTION DES TRAVAUX PAR L'ACQUÉREUR OU SES ENTREPRENEURS

### 22.1. PRESERVATION DES OUVRAGES PUBLICS REALISES

L'**ACQUÉREUR** ou, s'il n'effectue pas lui-même les travaux, les entrepreneurs intervenant pour son compte auront la charge financière des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par l'aménageur. De même que l'**ACQUEREUR** s'engage à respecter les engagements demandés sur le lotissement au titre de la gestion des eaux pluviales.

A cet effet, un séquestre sera versé par l'**ACQUÉREUR** à la comptabilité du notaire au moment de l'acquisition du terrain. Sauf disposition contraire dans l'acte, le séquestre sera d'un montant égal à 3 000 € dans le cas d'un projet de maison individuelle ou 5% du prix de vente TTC dans le cas d'un projet immobilier d'ensemble.

Il sera procédé contradictoirement, à l'entrée dans les lieux par l'**ACQUÉREUR**, à un état des lieux de la parcelle et de ses abords immédiats, de ses clôtures et espaces extérieurs, entre l'**ACQUÉREUR**, ses entrepreneurs et l'**AMÉNAGEUR**. Un nouvel état des lieux contradictoire sera effectué après la réalisation complète du projet, dans les mêmes conditions que l'état des lieux initial.

Dans les deux cas, ces constats pourront être réalisés par un huissier de justice, à la demande de l'**AMÉNAGEUR** ou de l'**ACQUÉREUR**, et dont les frais seront assurés par l'**ACQUÉREUR**.

L'**ACQUÉREUR** devra imposer des obligations et charges de réparation aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés.

En cas de défaillance des entrepreneurs intervenant pour le compte de l'**ACQUÉREUR**, l'**AMÉNAGEUR**, pourra se retourner contre l'**ACQUÉREUR** qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

En cas d'inexécution par l'**ACQUÉREUR** ou ses entrepreneurs des travaux de remise en état lui incombant dans les délais prévus, l'**AMÉNAGEUR** est en droit, après mise en demeure restée sans effet dans le délai d'un mois, de réaliser les travaux en lieu et place de l'**ACQUÉREUR** et aux frais de ce dernier.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous les **ACQUÉREURS** ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés, et ce, au prorata du nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher des programmes alloués à chaque **ACQUÉREUR**, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

## 22.2. TENUE DU CHANTIER

Préalablement au démarrage du chantier, l'**AMÉNAGEUR** pourra demander à l'**ACQUÉREUR** un Plan d'Installation de Chantier complet (accès chantier, base vie, raccordements temporaires aux réseaux, clôtures, plateforme de nettoyage des véhicules, signalisation provisoire, aire de stockage des matériaux, ...). L'emplacement des installations de chantier pourra être défini conjointement entre l'**ACQUÉREUR** et l'**AMÉNAGEUR**.

Les entreprises ne pourront pas stocker leurs matériels et déchets sur les parcelles voisines.

Les accès au lot ne seront pas autorisés par les parcelles mitoyennes.

Il est ici précisé que, dans le cadre de la réalisation de son projet, l'**ACQUÉREUR** a une obligation de maintenir en bon état les voies ouvertes à la circulation empruntées et les abords de son chantier. A cet effet, l'**ACQUÉREUR** doit mettre tous les moyens en œuvre pour respecter ses obligations (maintien permanent de la voirie propre, protection des ouvrages, aménagements et végétaux, clôture du chantier, ...).

Le stationnement des véhicules du personnel s'effectuera sur les aires prévues à cet effet dans l'enceinte du chantier, afin de ne produire aucune gêne ou nuisance sur les espaces alentours.

Si l'emprise du chantier n'offre pas les disponibilités suffisantes pour le stationnement des véhicules des personnels intervenant sur le chantier, il appartiendra à l'**ACQUÉREUR** de prendre toutes les mesures nécessaires afin d'organiser le stationnement sans que celui-ci ne soit source de nuisances auprès pour les riverains. L'**ACQUÉREUR** informera l'**AMÉNAGEUR** des mesures prises pour le stationnement, préalablement à l'ouverture de son chantier.

L'**ACQUÉREUR** fera son affaire personnelle de l'information aux riverains par tout moyen jugé utile (courrier, panneau d'information, ...).

En cas de non-respect de ces obligations, l'**AMÉNAGEUR** pourra réclamer des dommages et intérêts prévus à l'article dédié ci-dessus.

## 22.3. SUIVI DU PROJET EN PHASE CHANTIER

Afin de permettre à l'**AMÉNAGEUR** de vérifier le respect par l'**ACQUÉREUR**, du présent cahier des charges, l'**ACQUÉREUR** s'engage à faciliter, sur son terrain, et tout au long du chantier, toute visite du personnel de l'**AMÉNAGEUR** ou de personnes mandatées par lui. Cette visite sera faite, après dépôt d'un préavis de 48 heures. Dans les mêmes conditions, il s'engage à permettre à l'**AMÉNAGEUR** d'assurer une ou plusieurs visites décidées dans le cadre de réunions de coordination ou bien rendues nécessaires dans le cadre de l'avancement de son projet.

#### 22.4. FIN DE CHANTIER

À l'issue du chantier, l'ACQUÉREUR sera tenu de fournir à l'AMÉNAGEUR la déclaration d'achèvement des travaux des ouvrages réalisés.

Des plans de récolement pourront être fournis par l'ACQUÉREUR, au format DWG ou DFX, sur demande de l'AMÉNAGEUR.

# TITRE III GESTION DES ÉQUIPEMENTS COMMUNS ET SERVITUDES D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

---

## ARTICLE 23 | ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES PRIVATIFS

Chaque **ACQUÉREUR** devra entretenir ses espaces libres en bon état, de façon permanente et à ses frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins. Il aura la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits.

A défaut, pour l'**ACQUÉREUR** et ses ayants cause de respecter cette obligation, l'**AMÉNAGEUR** ou la **PERSONNE PUBLIQUE CONCÉDANTE** pourra, par courrier recommandé avec accusé de réception, le mettre en demeure d'y procéder dans le délai déterminé selon l'urgence au dit acte.

## ARTICLE 24 | USAGE DES ESPACES LIBRES, SERVITUDES

### 24.1. PARTIES NON CONSTRUITES

Les parties non construites des terrains destinés à être cédés ou loués, sauf d'une part ceux cédés pour la construction de bâtiments publics (écoles, mairie, ...) et sauf d'autre part les parties dites espaces privatifs expressément désignées dans l'acte de cession ou de location, pourront être affectées à usage de parc, de passage et groupées en un ensemble dont chaque partie servirait à l'utilité de tous les autres fonds indistinctement, sous réserve de l'accord de l'**AMÉNAGEUR**.

Les **ACQUÉREURS** ou leurs ayants-cause auront droit d'usage à titre de parc et de passage sur toutes les parties non construites ainsi définies.

### 24.2. SERVITUDE RECIPROQUE

Les affectations ci-dessus ont lieu à titre de servitude réciproque et sans indemnité de part ni d'autre.

En conséquence, chacun des **ACQUÉREURS** de l'un des terrains sera réputé, par le seul fait de son acquisition, consentir et accepter la constitution de toute servitude active et passive aux effets ci-dessus.

### 24.3. SERVITUDE DE PASSAGE DES RESEAUX

L'**ACQUÉREUR** sera tenu de subir, sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain, et éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques d'eau, gaz, électricité, réseaux de télécommunication, éclairage public, chauffage urbain, égouts, câbles, ... telles qu'elles seront réalisées par l'**AMÉNAGEUR**, la commune, les concessionnaires ou toute autre personne publique ou privée habilitée, ou pour leur compte.

## ARTICLE 25 | TENUE GÉNÉRALE

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments ou 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 prévus dans le permis de construire.

Aucun dispositif extérieur de réception ne sera admis lorsque les immeubles seront reliés à un réseau de télédistribution ou à une antenne collective. Les projets immobiliers d'ensemble non raccordés devront obligatoirement être équipés d'antennes collectives, avec un maximum d'une antenne par cage d'escalier, les antennes individuelles étant formellement prohibées.

Il est interdit, à tout **ACQUÉREUR** ou locataire, de céder pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions autres que ceux affectés à usage commercial.

L'**AMÉNAGEUR** pourra accorder des dérogations aux interdictions susvisées et en fixer les conditions.

**ARTICLE 26 | ASSOCIATION SYNDICALE DES PROPRIETAIRES**

Sans objet.

## TITRE IV DISPOSITIONS DIVERSES

---

### ARTICLE 27 | ASSURANCES

Tout **ACQUÉREUR** devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain par une compagnie notoirement solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

Le présent article n'est pas applicable aux personnes morales de droit public.

### ARTICLE 28 | MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES

#### 28.1. À L'INITIATIVE DES ACQUEREURS DE LOTS

Le présent cahier des charges pourra être modifié, sous réserve de l'accord de l'**AMÉNAGEUR**, si la moitié des **ACQUÉREURS** détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des **ACQUÉREURS** détenant au moins la moitié de cette superficie y consent.

En cas d'accord, ces modifications ou ajustements feront l'objet d'un avenant au présent cahier des charges et, le cas échéant, aux actes authentiques de vente.

Les frais engendrés par ces modifications seront à la charge des **ACQUÉREURS**.

#### 28.2. À L'INITIATIVE DE L'AMENAGEUR DU LOTISSEMENT

L'**AMÉNAGEUR** se réserve la faculté d'apporter au présent cahier des charges les modifications ou ajustements de détail nécessaires à la réalisation du programme général de l'aménagement du lotissement.

Ces modifications devront préalablement être autorisées par la moitié des **ACQUÉREURS** détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des **ACQUÉREURS** détenant au moins la moitié de cette superficie.

En cas d'accord, ces modifications ou ajustements feront l'objet d'un avenant au présent cahier des charges et, le cas échéant, à l'acte authentique de vente.

Les frais engendrés par ces modifications sont à la charge de l'**AMÉNAGEUR**.

### ARTICLE 29 | LITIGES- SUBROGATION

Les dispositions du présent cahier des charges de cession de terrain feront loi entre l'**AMÉNAGEUR** et l'**ACQUÉREUR**, ainsi qu'entre les différents **ACQUÉREURS**.

L'**AMÉNAGEUR** subroge, en tant que de besoin, chaque **ACQUÉREUR** dans tous ses droits ou action de façon que tout **ACQUÉREUR** puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par les dispositions en cause.

## **ARTICLE 30 | ANNEXES**

Annexe 1 - Attestation de surface de plancher.

Annexe 2 – Etapes essentielles de votre projet.

Lu et approuvé, à CHARTRES, le

L'Aménageur

L'Acquéreur

