

# IMMO AMENAGEMENT

COMMUNE D'AILLY SUR SOMME

Département de la Somme

Viabilisation de 9 lots

Rue du 60<sup>ème</sup> Régiment d'Infanterie

## Cahier des Charges

*Date/indice A: Juillet 2018*

PA 14

### MAITRE D'OUVRAGE

IMMO AMENAGEMENT  
8, Rue de Saleux  
80480 DURRY



### BET V.R.D.

EVIA SAS  
Rue du Moulin  
CS 20602  
80850 BERTEAUCOURT LES DAMES

### ARCHITECTE

GP architectes  
873 Bd de la Riolette  
60520 La Chapelle en Serval



**AILLY SUR SOMME**  
**Rue du 60<sup>ème</sup> Régiment d'Infanterie**  
**9 Lots**

**CAHIER DES CHARGES**

Sommaire

<b>CHAPITRE I – DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>3</b>
Article 1- Objet du Cahier des Charges	3
Article 2- Force obligatoire du Cahier des Charges	3
Article 3 – Nature du lotissement	3
Article 4 – Utilisation du sol	3
<b>CHAPITRE II – DISPOSITIONS CONCERNANT LES EQUIPEMENTS COMMUNS ET LES DEPENSES Y AFFERENTES</b>	<b>4</b>
Article 5- Les Equipements Communs	4
Article 6- Création des Equipements	4
Article 7- Propriété des Equipements	4
Article 8- Obligation de souffrir les travaux	4
Article 9 – Aggravation des charges afférentes aux équipements	4
<b>CHAPITRE III – DISPOSITIONS AFFERENTES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION</b>	<b>6</b>
Article 10 – Réalisation des travaux de construction	6
Article 11- Sujétions relatives aux travaux de construction	6
Article 12 – Entretien extérieur des constructions	7
<b>CHAPITRE IV – DISPOSITIONS DIVERSES</b>	<b>8</b>
Article 13 – Ecoulement des eaux	8
Article 14 – Eau potable	8
Article 15 – Eaux usées	8
Article 16 – Branchement électrique	8
Article 17 – Téléphone	8
Article 18 – Modification des branchements	8
Article 20 – Affichage	8
Article 21 – Plantations	8
<b>CHAPITRE V – DISPOSITIONS AFFERENTES AUX VENTES QUI SERONT REALISEES PAR LE LOTISSEUR</b>	<b>9</b>
Article 22 – Garanties	9
Article 23 – Mesurage et bornage	9
Article 24 – Servitudes.	9
Article 25 – Propriété - Jouissance	9
Article 26 – Contribution et charges	10
Article 27 – Revente de lots – Obligation de construire	10
Article 28 – Publication	10
Article 29 – Modifications du présent Cahier des Charges	10

## **CHAPITRE I – DISPOSITIONS GENERALES**

### **ARTICLE 1- OBJET DU CAHIER DES CHARGES**

Le présent Cahier des Charges a pour but :

De fixer les règles de caractère privé du lotissement réalisé par IMMO AMENAGEMENT à AILLY SUR SOMME. Ces règles s'ajoutent aux dispositions contenues dans le règlement du lotissement.

De fixer les conditions générales des ventes qui seront consenties par le lotisseur, de même que les conditions de reventes successives qui pourraient être consenties par les premiers acquéreurs.

### **ARTICLE 2- FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES**

1- les règles visées à l'article 1 du présent cahier des charges s'imposeront :

- dans les rapports entre le lotisseur et les propriétaires des lots,
- dans les rapports entre les propriétaires, et ce sans limitation de durée.

Le présent cahier des charges est opposable à et par quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier, donataire ou bénéficiaire d'apport en Société, tout ou partie du lotissement.

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

2- le respect des règles du présent Cahier des Charges est assuré par tout propriétaire du lotissement ou par la société lotisseur.

Tout propriétaire peut en demander directement l'application.

En cas de transgression ou de différend, le Tribunal de Grande Instance dont dépend la commune d'AILLY SUR SOMME est compétent pour exiger toute action en exécution forcée, notamment la démolition, et allouer tous dommages et intérêts.

3- Tout propriétaire d'un terrain est subrogé dans les droits du lotisseur. Il peut exiger directement de tout autre propriétaire, l'exécution des conditions imposées et auxquelles celui-ci aurait contrevenu.

Par suite tout litige entre propriétaire, doit se vider directement entre eux, sans que jamais et sous aucun prétexte, le lotissement en tant que tel puisse être remis en cause.

### **ARTICLE 3 – NATURE DU LOTISSEMENT**

Le lotissement est destiné à l'habitation.

### **ARTICLE 4 – UTILISATION DU SOL**

L'affectation des lots ne pourra être modifiée.

Les lots ne pourront être ni morcelés, ni lotis, ni subdivisés sans autorisation administrative préalable à demander dans les formes définies par l'article L315-3 du Code de l'Urbanisme.

## CHAPITRE II – DISPOSITIONS CONCERNANT LES EQUIPEMENTS COMMUNS ET LES DEPENSES Y AFFERENTES

### **ARTICLE 5- LES EQUIPEMENTS COMMUNS**

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

- Voies de desserte,
- Réseaux divers (assainissement eaux usées éventuel et eaux pluviales, eau potable, électricité, gaz éventuel, téléphone, éclairage public).

Le tout, ainsi que lesdits équipements sont figurés sur les plans et pièces faisant partie du dossier du lotissement approuvé et déposé conformément à la loi.

### **ARTICLE 6- CREATION DES EQUIPEMENTS**

La création des équipements ci-dessus est à la charge du lotisseur. Ils sont achevés dans les conditions prévues par l'arrêté Municipal approuvant le lotissement.

Le lotisseur est tenu de mettre les équipements en état de conformité avec les plans et le programme des travaux susvisés en respectant les règles de l'art.

Le lotisseur réalise le lotissement **en une tranche**.

### **ARTICLE 7- PROPRIETE DES EQUIPEMENTS**

Les voies, trottoirs, sont dans le domaine de l'Association Syndicale.

### **ARTICLE 8- OBLIGATION DE SOUFFRIR LES TRAVAUX**

Le lotisseur, la commune d'AILLY SUR SOMME, auront le droit de placer tant sur la chaussée que sur les trottoirs aux tels endroits qu'ils jugeront à propos, bouches d'incendie, poteaux indicateurs, etc. en respectant toutefois les distances légales.

Les acquéreurs seront tenus de souffrir sans indemnité sur les clôtures ou sur les constructions, l'apposition de tous signes extérieurs du nom des rues.

### **ARTICLE 9 – AGGRAVATION DES CHARGES AFFERENTES AUX EQUIPEMENTS**

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 équipements communs lors des opérations de constructions par un propriétaire lequel en sera personnellement responsable à l'égard des autres propriétaires, sans préjudice de ses recours, le cas échéant, contre ses entrepreneurs ou fournisseurs.

Sont interdits : la manipulation de béton sur l'emprise de la chaussée et le déversement de coulis de laitance vers les collecteurs d'assainissement.

La réparation des dommages qui seront constatés après édification des maisons soit en raison d'un manque de précaution soit en raison d'un usage abusif ou inapproprié des équipements du lotissement, incombera au propriétaire du lot en façade duquel les dégradations sont constatées.

Afin d'assurer le respect des mesures ci-dessus énumérées, un dépôt de garantie d'une somme de **1000€ (MILLE EUROS)** sera exigé à titre de provision, de chaque acquéreur. Cette somme sera versée entre les mains du notaire rédacteur lors de la signature de l'acte de vente, pour le compte d'IMMO AMENAGEMENT.

Il appartiendra à IMMO AMENAGEMENT de conserver ou restituer tout ou partie de cette somme, selon l'état des lieux après construction de l'habitation.

## CHAPITRE III – DISPOSITIONS AFFERENTES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

### **ARTICLE 10 – REALISATION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION**

Chaque propriétaire construit dans le respect des dispositions du règlement du lotissement.

Chaque construction devra avoir un recul de 5.00m obligatoire par rapport à la limite parcellaire donnant sur les voies ouvertes à la circulation automobile.

### **ARTICLE 11- SUJETIONS RELATIVES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION**

L'acquéreur doit communiquer intégralement à ses entrepreneurs le présent cahier des charges ainsi que le règlement du lotissement et ses pièces graphiques

L'acquéreur de un ou de plusieurs lots est tenu, par lui-même et par ses entrepreneurs et ouvriers, de n'imposer aux autres propriétaires que la gêne résultant inévitablement de ses travaux et de prendre toutes précautions pour que celle-ci n'en soit pas aggravée.

Il est tenu directement à l'égard des autres propriétaires, du lotisseur, de la commune, de réparer tous désordres aux voies et trottoirs.

Avant toute opération de construction l'accès sur le domaine public devra être aménagé **obligatoirement** de manière à préserver les ouvrages existants (trottoirs et bordures, voirie, candélabres, coffrets techniques, etc.)

Les acquéreurs ne devront faire sur la voie, les trottoirs et sur les autres lots, aucun dépôt de matériel, de matériaux, décharges, ordures ménagères ou autres ; les matériaux de construction ne pouvant en aucun cas être déchargés, stockés ou fabriqués sur la voie, les trottoirs et sur les autres lots.

En cas de non observation de cette clause, les matériaux pourront être enlevés, **sans avertissement préalable**, par le lotisseur, la commune, aux frais de l'acquéreur du lot qui a créé cet état de fait.

En cas de dégradation des ouvrages communs (réseaux, chaussées, trottoirs, candélabres, etc...), l'acquéreur devra faire reprendre les travaux à ses frais. Si après une première mise en demeure l'acquéreur ne fait pas reprendre les travaux, le montant de ceux-ci pourra être retenu sur la caution laissée par lui lors de la vente.

Il est interdit de porter des déchets sur les terrains du lotissement.

#### **Obligation des lotis :**

Les terrains du lotissement sont apurés des risques archéologiques conditionnant l'arrêté de lotissement, des fouilles archéologiques ayant été effectuée par la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Picardie.

Cependant, lorsque par suite des travaux relatifs à la construction des habitation ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune qui transmettra au Préfet du département de la Somme (*application de la Loi du 27/09/1941 portant réglementation des fouilles archéologiques*)

## **ARTICLE 12 – ENTRETIEN EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions doivent être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien.

Les portes, volets, persiennes et plus généralement les éléments extérieurs en bois doivent être vernis ou peints de façon à maintenir à l'ensemble un aspect soigné.

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



## CHAPITRE IV – DISPOSITIONS DIVERSES

### **ARTICLE 13 – ECOULEMENT DES EAUX**

Il est interdit de d'aggraver l'obligation pour chacun de recevoir les eaux provenant du fond supérieur.

Chaque acquéreur fera son affaire de la gestion des eaux pluviales de son lot et de sa toiture. Tout rejet sur l'espace public est interdit. Des systèmes, dits « alternatifs », pourront être utilisés (infiltration, stockage, utilisation pour les sanitaires, l'arrosage..).

### **ARTICLE 14 – EAU POTABLE**

L'acquéreur fera son affaire avec la société fermière de l'installation du compteur. Le regard de ce compteur sera posé par le lotisseur en première phase des travaux de VRD.

### **ARTICLE 15 – EAUX USEES**

Chaque lot possédera en limite de propriété un regard de contrôle D400 ou 40x40 avec tampon 40x40 en fonte.

### **ARTICLE 16 – BRANCHEMENT ELECTRIQUE**

Chaque lot possédera en limite de propriété un coffret électrique par logement.

Le branchement sera suffisant pour satisfaire aux usages ménagers du logement. Il répondra aux normes actuelles imposées par ENEDIS.

### **ARTICLE 17 – TELEPHONE**

Le réseau est souterrain : chaque lot possédera un regard 30x30 par logement.

### **ARTICLE 18 – MODIFICATION DES BRANCHEMENTS**

Toutes modifications demandées par l'acquéreur (aux services compétents) après réalisation par le lotisseur ou les concessionnaires ne pourront être réalisées qu'après rétrocession des ouvrages.

Dans tous les cas ces travaux seront à la charge de celui-ci.

### **ARTICLE 20 – AFFICHAGE**

Toute publicité et tout affichage est interdit sous réserve des exceptions suivantes :

- Pour les panneaux indiquant qu'une maison est à louer ou à vendre,
- Pour les panneaux dits de « chantier »,
- Pour les panneaux ou plaques des professions libérales ou assimilées, si celles-ci sont autorisées par le règlement.

### **ARTICLE 21 – PLANTATIONS**

Le paysagement des parcelles est à la charge des acquéreurs dans le respect du règlement d'urbanisme en vigueur et du règlement du lotissement.

## **CHAPITRE V – DISPOSITIONS AFFERENTES AUX VENTES QUI SERONT REALISEES PAR LE LOTISSEUR**

### **ARTICLE 22 – GARANTIES**

Les ventes seront faites avec garantie solidaire de la part des vendeurs de tous troubles et empêchements quelconques.

Sans préjudice des dispositions contraires du présent Cahier des Charges en son article 5, les acquéreurs prendront les immeubles à eux vendus dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance et tels qu'ils existeront avec leur aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, et sans garantie de l'état du sol ou du sous-sol, non plus que des vices apparents ou cachés ou des communautés ou mitoyenneté pouvant exister.

Les acquéreurs ne pourront tenir le propriétaire ou le lotisseur pour responsable du mauvais fonctionnement des appareils qu'ils auraient eux-mêmes mis en place.

### **ARTICLE 23 – MESURAGE ET BORNAGE**

Le plan masse fait partie du dossier de lotissement et une copie certifiée conforme par le lotisseur sera déposée au rang des minutes du Notaire retenu par le lotisseur après que l'autorisation de lotissement aura été délivrée et publiée au Bureau des Hypothèques, où figurent la forme et la contenance des lots ; les contenances exprimées audit plan sont susceptibles d'être légèrement modifiées pour des raisons techniques mineures lors de l'exécution des travaux.

Les modifications de contenance en résultant, ne seront, en aucun cas, considérées comme des modifications du présent lotissement et des pièces de son dossier.

Le lotisseur devra préalablement à la mise en vente, faire procéder au mesurage et au bornage des sols par la société géomètre **LATITUDES à Amiens (80)**.

Il sera procédé à une réception du bornage en présence du lotisseur.

Un plan régulier de chaque lot sera dressé par lesdits Géomètres Experts et devra obligatoirement être remis à chaque acquéreur.

Ce plan définira les limites du lot, sa contenance définitive et devra être utilisé pour établir le Plan Masse annexé à la demande du Permis de Construire.

Avant la signature de l'acte de vente, l'acquéreur pourra, à ses frais, faire vérifier le plan de bornage de son lot. Aucune réclamation ne sera admise après la signature de l'acte de vente.

### **ARTICLE 24 – SERVITUDES.**

Les acquéreurs souffriront les servitudes passives apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les immeubles venus, sauf à profiter de celle 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 ou présents ou de la loi.

### **ARTICLE 25 – PROPRIETE - 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.

## **ARTICLE 26 – CONTRIBUTION ET CHARGES**

Les acquéreurs acquitteront les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels les lots à eux vendus, seront et pourront être assujettis, à compter du jour qui sera fixé par leur entrée en jouissance.

## **ARTICLE 27 – REVENTE DE LOTS – OBLIGATION DE CONSTRUIRE**

La revente d'une parcelle non construite devra donner lieu à un accord du lotisseur.

Le délai de construction imposé ne devra pas dépasser **deux années, à dater de la délivrance du Permis de Construire (sauf prorogation demandée dans les dispositions prévues par le Code de l'Urbanisme), lequel devra être sollicité dans les six mois qui suivront l'acquisition du terrain. Dès la construction achevée, l'acquéreur devra obligatoirement fournir au lotisseur une copie du Certificat de Conformité.**

Faute de respect de ces conditions, sauf en cas de force majeure, le lotisseur pourra prendre à l'encontre des acquéreurs, telle décision qu'il conviendrait en ce cas et notamment le recouvrement des droits complémentaires et pénalités que le lotisseur serait susceptible d'acquitter pour défaut de construction dans le délai imparti.

## **ARTICLE 28 – PUBLICATION**

Une expédition du présent Cahier des Charges sera publiée au Bureau des Hypothèques d'Amiens, au plus tard en même temps que la première des ventes qui sera réalisée par le Notaire retenu par le lotisseur.

Le présent Cahier des Charges sera déposé au rang des minutes du Notaire retenu par le lotisseur.

Un exemplaire sera remis à la commune d'AILLY SUR SOMME.

## **ARTICLE 29 – MODIFICATIONS DU PRESENT CAHIER DES CHARGES**

Toutes modifications seront soumises aux dispositions de l'article L315-3 du Code de l'Urbanisme.

Fait à Ailly sur Somme, le ..... **23/08/18**

Le lotisseur



