



# COMMUNE D'AUMENANCOURT

*LOTISSEMENT DE LA GARE*

## CAHIER DES CHARGES

en date du 18 Juillet 2012

Mandataire :



GEOMETRE-EXPERT

Cabinet DUPONT REMY MIRAMON  
S A R L de Géomètres Experts Fonciers

Parc d'Affaires Reims Champigny – Bât.C

51370 CHAMPIGNY

Tel : 03 26 86 70 60

e.mail : [reims@drm-ge.fr](mailto:reims@drm-ge.fr)

Bureaux à REIMS - CHALONS EN CHAMPAGNE -FISMES (51) et BRAINE – GUIGNICOURT (02)

# SOMMAIRE

## **TITRE 1 - GENERALITES**

ARTICLE 1 - Objet du Cahier des charges  
ARTICLE 2 - Désignation de la propriété  
ARTICLE 3 - Morcellement  
ARTICLE 4 - Mesurage et bornage  
ARTICLE 5 - Conditions des Ventes  
ARTICLE 6 - Nullité  
ARTICLE 7 - Coordination

## **TITRE 2 – SERVITUDES**

ARTICLE 8 - Servitudes générales  
ARTICLE 9 - Servitudes d'urbanisme  
ARTICLE 10 - Servitudes particulières  
ARTICLE 11 - Modification – Permis de construire

## **TITRE 3 - VIABILITE**

ARTICLE 12 - Conservation et entretien des équipements communs  
ARTICLE 13 - Droits des acquéreurs  
ARTICLE 14 – Canalisations - branchements

## **TITRE 4 - DISPOSITIONS DIVERSES**

ARTICLE 15 - Adhésion au présent cahier des charges  
ARTICLE 16 - Assurances  
ARTICLE 17 - Charges  
ARTICLE 18 - Obligations des lotis  
ARTICLE 19 - Responsabilité des acquéreurs - Travaux et entretien  
ARTICLE 20 – Dépôt de garantie  
ARTICLE 21 - Sanctions

## **TITRE 1 - GENERALITES**

### ARTICLE 1 - OBJET DU CAHIER DES CHARGES

- 1.01 - La création, l'organisation et le fonctionnement du lotissement, les droits et les obligations du lotisseur, ceux des acquéreurs de lots et de toute personne physique ou morale détenant ou exerçant, à quel titre que ce soit, un droit de propriété sur tout ou partie des biens composant le lotissement sont régis par les dispositions du présent Cahier des Charges
- 1.02 - Le lotissement est réalisé en conformité avec les plans et dessins joints au dossier demande de permis d'aménager.

### ARTICLE 2 - DESIGNATION DE LA PROPRIETE

- 2.01 - Les terrains sont issus de la propriété d'origine cadastrée :

COMMUNE D'AUMENANCOURT :  
Section ZL n°8 et 124

- 2.02 - La contenance totale est de : 3769 m<sup>2</sup> environ  
Le périmètre de l'aménagement ne concerne qu'une partie de la propriété, pour une surface d'environ 3310m<sup>2</sup>

### ARTICLE 3 - MORCELLEMENT

- 3.01 - Le lotissement est composé
- de 5 lots de terrain à bâtir,
  - d'espaces publics
- 3.02 - La répartition des surfaces est la suivante :
- Lots 3145 m<sup>2</sup> environ
  - espaces publics 165 m<sup>2</sup> environ

### ARTICLE 4 - MESURAGE ET BORNAGE

- 4.01 - Préalablement à la mise en vente des lots, le lotisseur fait procéder à ses frais à leur mesurage et à leur piquetage par le Cabinet DUPONT REMY MIRAMON, SARL de Géomètres-Experts, auteur du projet de lotissement. Les limites de ces lots peuvent être matérialisées par des bornes ou autres témoins matériels tels que tiges de fer, spits ou clou d'arpentage, marque sur sol dur, etc.....  
L'acquéreur peut, à ses frais, faire vérifier le plan de bornage de son lot.
- 4.02 - Un plan régulier de chaque lot dressé par le Cabinet de Géomètres-Experts, 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 annexe à la demande de permis de construire ou de déclaration de construction.

## ARTICLE 5 – CONDITIONS DES VENTES

- 5.01 - 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.
- 5.02 – Les cessions des lots ne peuvent être consenties que pour l'édification des constructions prévues au règlement du lotissement et par les autres pièces du dossier.
- 5.03 – Tout propriétaire est subrogé au droit du lotisseur.
- 5.04 – Le lotisseur ne remettra aux acquéreurs aucun autre titre de propriété que celui de la vente du lot par eux acquis, mais du seul fait de cette vente les acquéreurs sont subrogés dans les droits du lotisseur pour se faire délivrer personnellement et à leurs frais, tout extrait ou expédition d'acte concernant les lots par eux acquis.
- 5.05 – Les acquéreurs seront propriétaires des lots par eux acquis à compter du jour de la vente. Ils devront acquitter les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels ces lots sont ou pourront être assujettis à compter du jour de leur entrée en jouissance.

## ARTICLE 6 – NULLITE

- 6.01 – Les actes de vente et de location qui seraient conclus par l'acquéreur en méconnaissance des dispositions du présent Cahier des Charges seront nuls et de nul effet.

## ARTICLE 7 – COORDINATION

- 7.01 – La réalisation du lotissement a pour but d'assurer une harmonie de l'ensemble des constructions.
- 7.02 – Le permis de construire ou la déclaration préalable à la construction ne pourront pas être acceptés si les dispositions inscrites au dossier du lotissement n'ont pas été respectées.

## **TITRE 2 - SERVITUDES**

### ARTICLE 8 - SERVITUDES GENERALES

- 8.01 - Tout acquéreur déclare bien connaître le lot à lui vendu pour l'avoir visité sur place.
- 8.02 - Les acquéreurs souffrent, sans indemnité, les servitudes frappant les lots qu'ils acquièrent comme celles pouvant être portées sur les biens dont ils ont collectivement la jouissance.

8.03 - Ils jouissent de même sans soule de toutes les servitudes actives qui pourraient être portées sur les mêmes biens.

## ARTICLE 9 - SERVITUDES D'URBANISME

9.01 - Le lotisseur, les acquéreurs, et éventuellement les locataires des lots, sont tenus de se conformer aux règlements en vigueur, notamment aux règlements municipaux, à la réglementation nationale d'urbanisme, à l'actuel Plan d'Occupation des Sols.

## ARTICLE 10- SERVITUDES PARTICULIERES

10.01 – Il sera nécessaire de prévoir une citerne enterrée pour la récupération de ces eaux de pluie.

10.02 - Une aire incluant le stationnement privatif pour deux véhicules sera réalisée par l'aménageur à l'intérieur de chaque lot. Ces aires figurent au plan de vente.

Pour toute activité devant recevoir du public, les stationnements supplémentaires nécessités par la réception de ce public devront être réalisés sur le lot.

Les accès aux garages devront être réalisés depuis n'importe quel endroit de l'aire hors clôture désignée ci-dessus. L'accès des piétons au lot se fera aussi depuis cette aire.

L'acquéreur du lot devra maintenir cette aire privative **hors clôture** de façon à permettre le stationnement de deux véhicules sur la parcelle avec accès direct depuis la rue.

10.03 – Pour le ramassage des ordures ménagères ou du tri sélectif, les propriétaires des lots ont l'obligation de positionner leurs poubelles ou leurs sacs dans l'emplacement réservé au stationnement privé, afin que le camion de ramassage n'ait pas de difficulté pour circuler sur la voie publique de desserte. En dehors des jours de ramassage, les poubelles doivent être stockées dans la propriété, hors de vue depuis l'espace public.

10.04 - D'autre part le tonnage des véhicules empruntant la voie de desserte, est limité à cinq tonnes, sauf pour les véhicules de livraison des colotis (déménagement, fuel, etc) et pour les véhicules de service public (Pompiers, ordures ménagères, etc). Si, à cause des dépassements de tonnage, des dégradations sont constatées, le propriétaire du véhicule en cause est responsable personnellement et pécuniairement. Il sera fait procédé d'office et à ses frais à ces réparations.

10.05 - Les murs de clôture en façade sur la rue devront intégrer les coffrets EDF, Télécom et éventuellement GDF.  
Ces clôtures devront être décrites dans le permis de construire, ou faire l'objet d'une déclaration préalable ultérieure.

10.06 – Les affouillements pour la construction devront être comblés et nivelés.

10.07 – L'état de propreté doit être maintenu dans les espaces verts, les voies, les parkings de manière que l'aspect du lotissement ne s'en trouve pas altéré.

10.08 – Aucune voie d'accès à la propriété ou aux garages privés, autre que celles prévues au plan du Lotissement ne sera ouverte sans autorisation.

- 10.09 – L’affichage ou la publicité sur les terrains privés et collectifs est interdit, excepté les panneaux de chantier pendant la durée de la construction.
- 10.10 – Une plaque prescrite aux dimensions classiques indiquant le numéro de voie devra être apposée à l’entrée du terrain ou à la porte d’entrée de façon à être vue de la voie.
- 10.11 – Chaque propriétaire devra entretenir avec soin ses clôtures et jardins.
- 10.12 - Le stockage des combustibles sera conforme à la législation en vigueur. Les citernes devront être enterrées ou installées à l’intérieur des constructions.

#### ARTICLE 11- DROIT DE RETOUR

- 11.04 – L’acquéreur est tenu de demander un permis de construire dans un délai de un an à compter de la signature de l’acte de vente, ainsi que de terminer les travaux dans un délai de trois ans à compter de la date de l’acte de vente.  
A défaut, pour les acquéreurs, de satisfaire à ces délais, le lotisseur aura la faculté de poursuivre la résiliation de la vente.  
Dans le cas de résiliation, le lotisseur remboursera uniquement le prix d’achat. Les frais de l’acte du premier achat ne seront pas remboursés.

### **TITRE 3 - VIABILITE**

#### ARTICLE 12 – CONSERVATION ET ENTRETIEN DES EQUIPEMENTS COMMUNS

- 12.01 – Les lots seront desservis par tous les réseaux permettant le raccordement des nouvelles constructions : Eau potable, électricité, téléphone.
- 12.02 – La commune procédera à la réfection complète de la voirie aussitôt après l’achèvement de la dernière des constructions devant être bâties dans les lots.
- 12.03 – Tous les équipements communs créés seront proposés à l’incorporation au Domaine Public Communal après réception définitive des travaux.

#### ARTICLE 13 – DROITS DES ACQUEREURS

- 13.01 – Tous les acquéreurs des lots ou leurs représentants ont des droits de jour, vue et issue sur les espaces qui seront rattachés à la Rue de la Vierge et la rue Pierre Guillaume, voies publiques régulièrement classées.

#### ARTICLE 14 - CANALISATIONS - BRANCHEMENTS

- 14.01 - Les acquéreurs des lots doivent se brancher aux réseaux d’adduction d’eau potable, et d’électricité, ou tout autre réseau d’intérêt collectif (téléphone) en utilisant exclusivement les branchements amorcés à cet effet dans leur lot.

- 14.02 - Les acquéreurs font leur affaire personnelle de tous contrats ou abonnements à souscrire auprès de la Commune, E.R.D.F, des Télécommunications et des Sociétés concessionnaires
- 14.03 - Les acquéreurs doivent établir, à leurs frais, les tranchées et conduites depuis leur construction jusqu'aux boîtes et coffrets de raccordement, mis en place en façade de la voie nouvelle, basse tension, téléphone et eau potable.
- 14.04 - Les acquéreurs n'auront pas à leur charge la fourniture et la pose du compteur d'eau potable. Ces derniers seront posés par la Commune d'Auménancourt.

## **TITRE 4 - DISPOSITIONS DIVERSES**

### ARTICLE 15 - ADHESION AU PRESENT CAHIER DES CHARGES

- 15.01 - La signature des actes de vente entraîne adhésion complète aux dispositions du présent Cahier des Charges dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.

### ARTICLE 16 – ASSURANCES

- 16.01 – Tout acquéreur doit faire assurer contre l'incendie, les constructions élevées sur son terrain, dès leur mise hors d'eau.

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

### ARTICLE 17 - CHARGES

- 17.01 – Toutes les propriétés situées aux abords des voies communales ou y ayant accès sont astreintes aux charges communales de voirie en résultant.
- 17.02 – les acquéreurs acquittent à compter du jour fixé pour leur entrée en jouissance, tous les impôts contributions et charges de toute nature auxquels les immeubles vendus peuvent et pourront être assujettis.

### ARTICLE 18 - OBLIGATIONS DES LOTIS

- 18.01 - Les lotis doivent se conformer à toutes les obligations prévues au présent Cahier des Charges.

### ARTICLE 19 – RESPONSABILITE DES ACQUEREURS - TRAVAUX ET ENTRETIEN

- 19.01 - Chaque acquéreur est personnellement responsable des dégradations commises sur les voies par lui-même, les siens, ses entreprises, ses domestiques et ouvriers ou tâcherons, il devra remettre en état les parties détériorées immédiatement et à ses frais, sous le contrôle du technicien chargé par le lotisseur des études techniques de

viabilité et réseaux, faute de quoi, il sera procédé à la réfection, à ses frais, par la personne ou l'organisme chargé de la gestion.

Il leur est donc vivement conseillé de faire constater les dégâts existants avant l'ouverture des travaux et d'informer les entreprises de l'existence de cette clause en vue de les responsabiliser par contrat.

19.02 - Les dépôts de quelque nature que ce soit, sont strictement interdits sur les parties communes et sur la voie publique même pendant la durée de la construction des maisons. Il est formellement interdit de gâcher du ciment sur les chaussées, les trottoirs et les parties communes. Il est également interdit d'enterrer ces déchets de maçonnerie.

## ARTICLE 20 – DEMARCHE QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET DEVELOPPEMENT DURABLE

Il est demandé au futur propriétaire de porter une attention toute particulière sur les points suivants lors de la conception de son projet :

- La recherche des économies d'énergie et le recours aux énergies renouvelables.
- Limiter les surfaces imperméabilisées en « végétalisant » une partie importante du terrain et en utilisant des revêtements naturels pour les allées.
- Optimiser la ressource en eau en récupérant l'eau pluviale (bac de récupération d'eau enterré).
- De favoriser la plantation d'essences végétales locales, notamment celles supportant la sécheresse.
- De prévoir un aménagement sur la parcelle privilégiant la densification du végétal et le renforcement de la biodiversité.
- De prévoir l'obligation de tri sélectif conformément au dispositif communal en place.
- D'implanter la construction de manière à profiter de la bonne orientation nord-sud
- De prévoir l'intégration architecturale du local des poubelles.

## ARTICLE 21 - SANCTIONS

21.01 - Toute infraction sur les lotissements et aux dispositions du présent cahier des charges pourra être poursuivie à la diligence des propriétaires, du Maire de la Commune ou du Préfet du Département.