

DEPARTEMENT DE LA SEINE MARITIME

Commune de Critot

« Résidence de la Hêtraie »

CAHIER DES CHARGES



- SOMMAIRE -

CHAPITRE I - GENERALITES

- ARTICLE 1 - Objet du cahier des charges
- ARTICLE 2 - Force obligatoire du cahier des charges

CHAPITRE II - DISPOSITIONS CONCERNANT LES EQUIPEMENTS COMMUNS ET LES DEPENSES Y AFFERENTES

- ARTICLE 3 - Les équipements communs
- ARTICLE 4 - Création des équipements
- ARTICLE 5 - Propriété des équipements
- ARTICLE 6 - Obligation générale de conservation et d'entretien
- ARTICLE 7 - Contribution des propriétaires aux charges afférentes aux équipements
- ARTICLE 8 - Aggravation des charges et assurance

CHAPITRE III - DISPOSITIONS RELATIVES AUX BRANCHEMENTS DES RESEAUX DIVERS

- ARTICLE 9 - Branchement aux réseaux divers
- ARTICLE 9.1 - Eau
- ARTICLE 9.2 - Électricité Basse Tension
- ARTICLE 9.3 - Télécommunication
- ARTICLE 9.4 - Assainissement Eaux usées
- ARTICLE 9.5 - Assainissement Eaux pluviales
- ARTICLE 9.6 - Gaz

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

- ARTICLE 10 - Réalisation des travaux de construction
- ARTICLE 11 - Sujétions relatives aux travaux de construction
- ARTICLE 12 - Entretien extérieur des constructions

CHAPITRE V - DISPOSITIONS DIVERSES

- ARTICLE 13 - Arbres et plantations
- ARTICLE 14 - Règlement sanitaire et écoulement des eaux
- ARTICLE 15 - Droits de circulation
- ARTICLE 16 - Entretien des voies, trottoirs et espaces verts
- ARTICLE 17 - Obligation de contracter une assurance

CHAPITRE VI - REGLES D'INTERET GENERAL

- ARTICLE 18 - Affichage
- ARTICLE 19 - Jardins et abords
- ARTICLE 20 - Signalisation
- ARTICLE 21 - Séchage du linge
- ARTICLE 22 - Les décharges
- ARTICLE 23 - Son
- ARTICLE 24 - Chiens
- ARTICLE 25 - Canalisations
- ARTICLE 26 - Ordures ménagères

CHAPITRE VII - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX VENTES QUI SERONT REALISEES PAR L'AMÉNAGEUR

- ARTICLE 27 - Garantie
- ARTICLE 28 - Obligations de souscrire un permis de construire
- ARTICLE 29 - Mesurage et bornage
- ARTICLE 30 - Servitudes
- ARTICLE 31 - Propriété - Jouissance
- ARTICLE 32 - Contributions et charges
- ARTICLE 33 - Solidarité
- ARTICLE 34 - Remise de titres
- ARTICLE 35 - Modifications du présent cahier des charges

CHAPITRE I - GENERALITES

ARTICLE 1 - OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges a pour objet :

a) de fixer les règles de caractère privé du lotissement de Château sur Epte dénommé Résidence de l'Epte.

Ces règles s'ajoutent aux dispositions contenues dans le règlement du lotissement.

b) de fixer les conditions générales des ventes ou des locations qui seront consenties par l'aménageur, de même que les conditions des reventes ou locations successives qui pourront être consenties par les premiers acquéreurs.

ARTICLE 2 - FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES

1) Les règles visées en l'article 1 s'imposeront :

- dans les rapports de l'aménageur et des propriétaires des lots,
- dans les rapports des propriétaires entre eux, et ce, sans limitation de durée.

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

Il doit être remis à chaque acquéreur de lot. A cet effet, il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in-extenso à l'occasion de chaque vente ou location ou de reventes ou locations successives.

La signature de l'acte authentique de vente comporte pour chaque acquéreur l'adhésion complète et obligatoire aux dispositions du présent cahier des charges.

2) Le respect des règles du présent cahier des charges est assuré par tout propriétaire du lotissement.

Tout propriétaire peut également en demander directement l'application.

En cas de transgression et de différends, le Tribunal de Grande Instance est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée, notamment en démolition, et allouer tous dommages et intérêts.

3) Tout propriétaire d'un terrain est subrogé aux droits de l'aménageur. Il peut exiger 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, l'aménageur en tant que tel puisse être mis en cause.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS CONCERNANT LES EQUIPEMENTS COMMUNS

ET LES DEPENSES Y AFFERENTES

ARTICLE 3 - LES EQUIPEMENTS COMMUNS

Le lotissement comporte des équipements à usage commun, à savoir (liste non exhaustive) :

- voirie d'accès,
- réseaux divers,
- réseau(x) d'assainissement,
- espaces verts et mobilier y attenant.

Le tout, ainsi que lesdits équipements sont figurés sur les plans et pièces écrites faisant partie du dossier de demande du permis d'aménager approuvé et déposé, conformément à la Loi.

ARTICLE 4 - CREATION DES EQUIPEMENTS

Obligation de l'aménageur :

- 1) La création des équipements ci-dessus est à la charge de l'aménageur. Ils sont achevés dans les conditions prévues par l'arrêté approuvant le lotissement.
- 2) L'aménageur est tenu de mettre lesdits équipements en état de conformité avec les plans et le programme de travaux susvisés et également avec les règles de l'art.
L'aménageur n'est pas tenu à l'obligation de garantie quant aux défauts cachés desdits équipements.
- 3) Les actions engagées en vertu du présent article à l'encontre de l'aménageur et, le cas échéant, de ses locataires d'ouvrages sont exercées exclusivement, lorsqu'elles existent, par l'Association Syndicale Libre (ASL) constituée entre eux, que celle-ci soit ou non propriétaire des équipements.

ARTICLE 5 - PROPRIETE DES EQUIPEMENTS

Il y aura obligation par les propriétaires, aménageurs ou acquéreurs, d'accepter la cession des équipements communs à titre gratuit. La gestion des biens ou équipements collectifs sera transférée automatiquement par l'aménageur à l'ASL dès réception des travaux (même partielle) par l'aménageur, sans que l'ASL ne puisse s'y opposer.

Préalablement à la cession, un procès-verbal sera dressé entre l'aménageur et l'ASL constatant les équipements communs. Après la cession l'aménageur restera « arbitre » en sa qualité de maître d'ouvrage initial de l'opération et ce pendant toute la durée du chantier des futures habitations dans le cadre de la remise en état des équipements communs suite à d'éventuelles dégradations.

ARTICLE 6 - OBLIGATION GENERALE DE CONSERVATION ET D'ENTRETIEN

Les biens immobiliers ou mobiliers constituant les équipements du lotissement sont conservés et maintenus en bon état d'entretien, aux frais des propriétaires, sauf classement dans le domaine communal et prise en charge de cet entretien par la collectivité.

ARTICLE 7 - CONTRIBUTION DES PROPRIETAIRES AUX CHARGES AFFERENTES AUX EQUIPEMENTS
(conformément aux statuts de l'ASL)

- 1) Les charges afférentes aux équipements communs, à savoir le coût de leur entretien et les dépenses accessoires, notamment les impôts fonciers, les primes d'assurance et les frais de gestion, sont assumés par les colotis, à compter du moment où l'ASL existe.
- 2) Ces charges sont réparties entre les colotis en fonction du nombre de lots leur appartenant, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les différences de surface des parcelles ou de constructibilité ou de constructions effectivement réalisées.

ARTICLE 8 - AGGRAVATION DES CHARGES

Toutes aggravations des charges provenant du fait ou de la faute d'un coloti, est supportée exclusivement par lui.

Cette disposition est notamment applicable aux dégradations qui pourraient être causées aux équipements communs lors des opérations de construction par un coloti, lequel en sera personnellement responsable à l'égard de l'aménageur et des autres colotis, sans préjudice de ses recours, le cas échéant, contre ces entrepreneurs ou fournisseurs.

En cas de détérioration des équipements communs ou privés (ex : bornes ou coffrets d'un autre lot que le siens) par un coloti, celui-ci s'engage à remettre en état, dans un délai maximum de 30 jours, à compter de la mise en demeure de l'aménageur ou de l'ASL, les équipements dont la dégradation serait constatée au cours de la construction des bâtiments et des clôtures, que ces dégradations soient de son fait ou de celui de ses locataires d'ouvrages.

Afin de prévenir ces dégradations, il se doit d'imposer à son constructeur :

- pose au droit de l'entrée prévue sur le terrain, sur une largeur suffisante (six mètres environ), d'une feuille de plastique type polyane sur laquelle sera répandue du tout-venant et une couche de béton maigre sur une épaisseur de quinze centimètres environ,
- réalisation d'un balisage et obligation d'utiliser le passage ainsi créé à l'exclusion de tout autre,
- obligation d'enlever la protection et le balisage susvisés, après achèvement des travaux de construction et de réparer les éventuels dégâts causés à la voirie et aux trottoirs, aux bordures, et de façon générale, à tous les ouvrages communs,
- interdiction d'entreposer des matériaux ailleurs que sur le lot de son propre client,
- interdiction d'utiliser les accotements comme aire de stationnement des engins de chantier et des camions de plus de 2,5 tonnes.

En cas de défaillance, l'aménageur est en droit de faire exécuter ces réparations par une entreprise de son choix, aux frais dudit propriétaire.

Toutes aggravations de charges provenant du fait ou de la faute d'un acteur non identifiable sera supportée par l'ASL. A cet effet, celle-ci disposera de 1 000 € par lot, provenant des provisions des acquéreurs, séquestrées chez le notaire chargé de la vente des lots, afin de pouvoir financer la remise en état des ouvrages dégradés. L'aménageur est en droit de faire exécuter ces réparations par l'entreprise de son choix aux frais de l'ASL. Le déblocage du solde de la provision à l'ASL interviendra à la suite d'un procès-verbal constatant l'état des ouvrages communs après l'achèvement des constructions et sera éventuellement diminué des frais pour financer la remise en bon état des ouvrages dégradés.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS RELATIVES AUX BRANCHEMENTS DES RESEAUX DIVERS

ARTICLE 9 - BRANCHEMENTS AUX RESEAUX DIVERS

Afin d'éviter une détérioration des voies, les branchements particuliers aux réseaux, à l'exception de la pose des compteurs, seront implantés par l'aménageur en bordure de chaque lot.

Les acquéreurs ne devront se raccorder à ces réseaux qu'en utilisant exclusivement les branchements ainsi amorcés.

Ils feront leur affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les sociétés concessionnaires, des frais de fourniture pose et location de compteurs.

ARTICLE 9-1 - EAU

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Un citerneau de branchement sera posé en attente, soit en limite de propriété, soit à l'intérieur de chaque lot.

Chaque acquéreur sera tenu responsable du dimensionnement des conduites à l'intérieur de son habitation.

ARTICLE 9-2 - ELECTRICITE BASSE TENSION

La distribution de l'énergie électrique des lots sera réalisée par un branchement souterrain, aboutissant à un coffret de distribution en limite de propriété sur chaque lot.

ARTICLE 9-3 - TELECOMMUNICATION

Le réseau téléphonique comprendra des fourreaux et des chambres de tirage posés sur l'ensemble du lotissement, le réseau sera en attente dans un regard de branchement, à l'intérieur de chaque lot.

ARTICLE 9-4 - ASSAINISSEMENT "EAUX USEES"

S'il existe un réseau d'assainissement collectif au sein du lotissement, toute construction devra y être raccordée conformément aux prescriptions du gestionnaire du réseau d'assainissement public. Le cas échéant, un regard de branchement sera posé par l'aménageur en attente en limite de propriété. Sinon, l'assainissement des eaux usées devra être traité individuellement à la parcelle selon les règles de l'art.

ARTICLE 9-5 - ASSAINISSEMENT "EAUX PLUVIALES"

Selon les conclusions du dossier loi sur l'eau, les eaux pluviales pourront être, soit traitées totalement à la parcelle, soit partiellement, soit être directement rejetées dans le réseau d'eaux pluviales présent sous la voirie, par l'intermédiaire d'une boîte de branchement posée en limite de propriété. Dans tous les cas, chaque acquéreur a l'obligation de respecter les prescriptions établies par le dossier loi sur l'eau.

ARTICLE 9-6 - GAZ

Si le gaz est prévu, l'alimentation générale se fera conformément aux prescriptions du concessionnaire et des coffrets seront en attente en limite de parcelle.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS AFFERENTES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

ARTICLE 10 - REALISATION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Les futures constructions devront être conformes aux dispositions du règlement du lotissement.

ARTICLE 11 - SUJETIONS RELATIVES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

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

Il est tenu, directement à l'égard des autres propriétaires de réparer tout désordre causé aux autres lots ou aux parties communes.

Il lui est interdit de créer, par lui-même ou par ses entrepreneurs et ouvriers, des dépôts de matériaux ou de gravats sur les accotements du lotissement. Il doit procéder dans le meilleur délai à l'enlèvement des gravats existants sur son propre lot, du fait des travaux de construction. Il est, en particulier, interdit de gâcher du mortier sur la voie publique.

ARTICLE 12 - ENTRETIEN EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ainsi que leurs abords doivent être constamment tenues en bon état de propreté et d'entretien par chacun, de façon à maintenir à l'ensemble un aspect soigné.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 13 - ARBRES ET PLANTATIONS

- 1) Les plantations existantes ou créées seront maintenues et protégées quelle que soit leur distance aux limites séparatives.
- 2) Les végétaux plantés devront être d'essences locales (variété de végétaux se développant naturellement dans la région).
- 3) La plantation des haies en façades des lots se fera sur l'emprise des lots.
- 4) Chaque propriétaire est responsable des dommages qui pourraient être causés par les arbres existants sur son lot, qu'ils aient ou non été plantés par lui, et ne peut se prévaloir en cas de dommages, d'aucune cause d'exonération, notamment vétusté, orage, foudre ou tempête.
- 5) Lors d'un abattage, chaque propriétaire prendra les précautions nécessaires pour éviter tous dommages aux lots voisins et les réparera, s'il en est la cause.

ARTICLE 14 - REGLEMENT SANITAIRE ET ECOULEMENT DES EAUX

- 1) En matière d'assainissement, les lots créés seront soumis à l'application de la réglementation en vigueur dans la commune.
- 2) Il est interdit de modifier l'écoulement de l'eau de ruissellement et plus spécialement d'aggraver l'obligation pour chacun de recevoir les eaux provenant du fond supérieur.

ARTICLE 15 - DROITS DE CIRCULATION

La circulation ou le stationnement de tout engin ou de camion de plus de deux tonnes et demie est interdite sur les accotements.

ARTICLE 16 - ENTRETIEN DES VOIES, TROTTOIRS ET ESPACES VERTS

Les acquéreurs entretiendront en état de propreté les accotements au droit de leur façade, principalement en cas de verglas et de neige.

Les acquéreurs ne devront faire, sur la voie, aucun dépôt de matériaux, décharges, ordures ménagères ou autres.

ARTICLE 17 - OBLIGATION DE CONTRACTER UNE ASSURANCE

Les propriétaires sont tenus de contracter une assurance incendie et recours des voisins pour les bâtiments construits sur leur parcelle. Les acquéreurs devront pour satisfaire aux obligations de la loi du 4 Janvier 1978 contracter une assurance "dommages-ouvrages" étendue à la viabilité.

Les propriétaires sont tenus de contracter une assurance en responsabilité civile pour les lots communs.

CHAPITRE VI

REGLES D'INTERET GENERAL

ARTICLE 18 - AFFICHAGE

Toute publicité et affichage sont interdits, sous réserve des exceptions suivantes :

- * pour les panneaux indiquant qu'un bâtiment est à louer ou à vendre,
- * pour les panneaux ou plaques de professions libérales ou assimilés si celles-ci sont autorisées,
- * pour les panneaux dits de chantier, ou panneaux publicitaires jugés nécessaires par l'aménageur et les constructeurs.

ARTICLE 19 - JARDINS

Les parties des lots individuels non réservées à la construction seront aménagées en jardin d'agrément.

L'entrepôt dans le jardin de tous véhicules, remorque, canot, objet quelconque, etc ... est rigoureusement interdit, étant toutefois précisé que sur l'accès privatif, seul le stationnement de voiture sera autorisé.

L'aménagement des jardins potagers sera toléré dans la partie de jardin situé à l'arrière des lots.

Les fouilles sont interdites si ce n'est pour la construction elle-même et à condition de remettre le terrain en état.

ARTICLE 20 - SIGNALISATION

Chaque propriétaire sera tenu de souffrir, sans indemnité sur sa construction, l'apposition de tout signe extérieur indiquant le nom de la voie et le numéro de la propriété selon l'usage, ainsi qu'éventuellement la pose d'une boîte aux lettres extérieure.

ARTICLE 21 - SECHAGE DU LINGE

Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres, balcons ou terrasses, dans les jardins individuels entre la maison et la voie d'accès.

Il est toléré de le faire dans la partie de jardin non visible des voies publiques, à condition que cet étendage soit discret et qu'en aucun cas il ne dépasse la hauteur maximale admise pour les haies.

ARTICLE 22 - LES DECHARGES

Les décharges (ordures, déchets, matériaux) sont interdites.

ARTICLE 23 - SON

L'usage des appareils de reproduction des sons n'est admis que dans la mesure où cet usage ne gêne pas les propriétaires voisins. Il est notamment interdit à l'extérieur des constructions après vingt-deux heures.

ARTICLE 24 - CHIENS

La divagation des chiens est interdite.

ARTICLE 25 - CANALISATIONS

Il est interdit de projeter dans les canalisations, des matières inflammables, corrosives, décapantes ou dangereuses, les garanties du constructeur ne jouant pas dans ce cas.

ARTICLE 26 - ORDURES MENAGERES

La collecte des ordures ménagères sera assurée par la collectivité, chaque acquéreur de lot devra se conformer à la réglementation communale en vigueur. Les poubelles seront déposées aux endroits fixés par la Municipalité pour la collecte.

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS AFFERENTES AUX VENTES QUI SERONT REALISEES PAR L'AMÉNAGEUR

ARTICLE 27 - GARANTIE

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

Sans préjudice des dispositions contraires du présent cahier des charges, en son article 4, les acquéreurs prendront possession des terrains qui leur seront vendus, dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance et tels qu'ils existeront avec leurs 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 mitoyennetés pouvant exister.

ARTICLE 28 - OBLIGATIONS DE SOUSCRIRE UN PERMIS DE CONSTRUIRE

Tout acquéreur devra obligatoirement construire sur le lot acquis, un bâtiment tel qu'il est précisé à l'article 18 et obtenir à cet effet la délivrance du permis de construire dans le délai de quatre ans à dater de la signature de l'acte de vente.

ARTICLE 29 - MESURAGE ET BORNAGE

Tout acquéreur d'une ou plusieurs parcelles accepte leur forme et contenance telles qu'elles figurent au plan de vente annexé à l'acte notarié.

Les contenances exprimées au plan de masse de l'arrêté sont indicatives et aucune réclamation ne pourra être élevée pour les différences de contenance qui apparaîtraient lors du bornage définitif excéderaient-elles le vingtième.

Le bornage sera exécuté par un Géomètre-Expert.

Les lots seront délimités par le Géomètre et les limites matérialisées par des bornes. Les acquéreurs devront prendre soin de la conservation de ces repères jusqu'à la construction des clôtures. Toute reconstitution du piquetage, par suite de la disparition des repères, sera effectuée par le même Géomètre, aux frais de l'acquéreur.

Tout acquéreur recevra au moment des actes un plan de situation et un plan de masse de la parcelle acquise par lui.

ARTICLE 30 - SERVITUDES

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

ARTICLE 31 - PROPRIETE - JOUISSANCE

Les acquéreurs seront propriétaires des lots à compter du jour de la vente, et ils en auront la jouissance à compter du même jour, par la prise de possession réelle. Les acquéreurs devront préalablement au démarrage de la construction de leur future habitation établir un procès-verbal de livraison, qui sera demandé par la partie la plus diligente (acquéreur ou aménageur).

ARTICLE 32 - CONTRIBUTIONS ET CHARGES

Les acquéreurs acquitteront les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels les lots seront et pourront être assujettis, à compter du jour de la vente.

ARTICLE 33 – SOLIDARITE

Si plusieurs personnes se rendent conjointement acquéreurs d'un lot, il y aura solidarité entre elles et les droits et actions, tant personnels que réels des vendeurs, seront indivisibles à leur égard, comme aussi à l'égard de leurs héritiers et représentants.

ARTICLE 34 - REMISE DE TITRES

Les vendeurs ne remettront aux acquéreurs aucun ancien titre de propriété, mais ces derniers demeurent subrogés dans tous les droits des vendeurs pour se faire délivrer à leurs frais, à eux acquéreurs, tout extrait ou expédition d'acte concernant les lots.

ARTICLE 35 – MODIFICATIONS DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

Le cahier des charges pourra être modifié par les propriétaires dans les conditions de l'article L442-10 du Code de l'urbanisme.