

Eco-lotissement

La Cour Bazonvaux



Préambule	P.2
Titre I Dispositions générales	P.3
Titre II Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol et conditions de l'occupation du sol	P.3
Titre III Prescriptions architecturales et conditions de construction	P. 9
Titre IV Partenariat avec la société GRDF	P.10
Titre V Conditions générales de vente	P.11
Titre VI Dispositions diverses	P.13
Annexe – Prise de possession de la parcelle	

DIEULOUARD



Cahier des charges de cession des terrains

Maître d'ouvrage
Commune de DIEULOUARD
Hôtel de Ville
8 rue Saint Laurent
54380 DIEULOUARD
Tél : 03.83.23.57.18
Fax : 03.83.23.66.98
mairie@dieulouard.fr



Eco-lotissement

La Cour Bazonvaux

Préambule : Pourquoi un éco-lotissement ?

Le contexte :

La prise en compte des questions environnementales est une obligation pour les collectivités qui se veulent citoyennes. Il est important pour elles d'anticiper les futures obligations et réglementations qui devront répondre notamment aux engagements du Grenelle 2 de l'Environnement. Nos réflexions et les actions menées au quotidien dans ce but, nous positionnent en acteurs engagés et responsables.

Dans ce cadre, la commune de Dieulouard a entrepris de réaliser un programme ambitieux visant à créer un éco-lotissement en partenariat avec la société GRDF. Une première étape vers une démarche durable et le renouveau de notre Ville à moyen et long terme s'annonce ...

Objectifs:

- Poursuivre le développement à l'ouest de la commune sans perdre l'aspect rural du secteur et sa spécificité
- Accueillir une nouvelle population en visant la création de bâtiment BBC (bâtiment basse consommation)
- Favoriser une approche environnementale en matière de construction et d'aménagement
- Développer un lieu à vivre bien intégré dans le secteur
- Lotir sans uniformiser, en favorisant une architecture contemporaine et de qualité
- Piloter un modèle différent d'urbanisme et d'aménagement à Dieulouard
- Répondre à la réglementation RT 2012
- S'inscrire dans une démarche éco responsable

Aspects innovants :

- L'orientation des constructions
- Le choix des matériaux de construction et d'aménagement
- Utilisation de noues pour l'évacuation d'une partie des eaux pluviales
- La récupération des eaux pluviales par parcelle avec mise en place de citernes
- L'installation sur chaque lot d'un composteur privatif pour valoriser les déchets organiques qui représentent 30% des déchets d'une famille
- L'installation d'un point d'apport volontaire pour le tri
- L'installation de sacs de propreté canine en papier recyclé biodégradable
- Différencier le traitement de la voirie et des cheminements piétons et parking (enrobé à liant végétal, trottoir engazonnés, parking en stabilisé, ...)
- Gestion de la circulation automobile et du stationnement, parking visiteurs en périphérie, sens unique (largeur de voirie réduite), vitesse réduite
- L'aménagement paysager et qualitatif (plantation vivaces, minéraux...)
- La production d'eau chaude solaire
- La mise en place d'éclairage public avec lampe économique et abaissement de puissance, horloge astronomique
- Groupement des boîtes aux lettres et de containers poubelles en entrée de lotissement
- Installation d'économiseurs d'eau obligatoire dans toutes les constructions

Eco-lotissement

La Cour Bazonvaux

Titre I Dispositions générales

Article 1 – Objet du cahier des charges de cession de terrains :

Le présent Cahier des Charges s'applique au lotissement communal dénommé La Cour Bazonvaux à Dieulouard sis au lieu dit Bazonvaux.

Il fixe les clauses contractuelles régissant les rapports du lotisseur et des propriétaires des lots d'une part, des propriétaires entre eux d'autre part, ainsi que les conditions générales des ventes. Ces dispositions s'ajoutent à celles contenues dans le règlement du lotissement joint à l'acte de vente et au permis d'aménager.

Article 2 - Champ d'application :

Le présent Cahier des Charges est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il doit en être fait mention dans tout acte de vente, tant par le lotisseur que par les acquéreurs successifs lors des aliénations ultérieures.

Article 3 - Viabilité :

Les travaux de mise en viabilité du lotissement seront exécutés par le lotisseur, conformément au programme des travaux joint au dossier d'autorisation de lotissement.

Les voies et espaces libres collectifs feront partie du domaine public de la commune qui en assurera l'entretien.

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 construction, par un propriétaire, lequel en sera personnellement responsable, sans préjudice de ses recours, le cas échéant, contre ses entrepreneurs ou fournisseurs.

Il est interdit à tout propriétaire de créer par lui-même ou par ses entrepreneurs et ouvriers, des dépôts de matériaux ou de gravois sur les voies du lotissement. Il est, en particulier, interdit de gâcher du mortier sur la voie publique.

Titre II Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol et conditions de l'occupation du sol

Article 4 - Occupation et utilisation du sol admises :

Sont admises toutes constructions à vocation principale d'habitat ainsi que les constructions annexes du type garage, cellier, abri de jardin, piscine, vérandas, ...

Article 5 – Occupation, utilisation du sol interdites et prohibitions :

Sont interdits tous modes d'occupations ou d'utilisations du sol, non expressément visés à l'article 4 ou n'ayant aucun lien avec un usage d'habitation.

Sont interdites les constructions provisoires ou de caractère précaire, ainsi que les volières, poulaillers, clapiers, de même que le camping et caravaning isolés.

L'affouillement du sol en vue d'extraction de matériaux est interdit. Les travaux de terrassement nécessaire à l'édification de la construction sont autorisés, sous réserve que les droits des tiers soient strictement respectés.

Eco-lotissement

La Cour Bazonvaux

Article 6 - Accès :

L'accès principal pour tous véhicules aux différentes parcelles de l'opération se fera par la voirie réalisée à cet effet par le lotisseur (à partir de la voie interne).

Tout accès à partir des chemins communaux et autres voies extérieures au lotissement est interdit.

Article 7 - Desserte par les réseaux :

Les habitations devront être raccordées obligatoirement aux réseaux d'assainissement, d'eau potable, de gaz et d'électricité établis par le lotisseur.

Les raccordements aux différents réseaux devront être exécutés suivant les prescriptions du présent cahier des charges et conformément aux règlements généraux et particuliers propres aux gestionnaires de réseaux.

Lors d'une construction avec sous-sol, les acquéreurs devront vérifier les niveaux, fil d'eau des branchements EU et EP et supporter toutes les contraintes techniques d'évacuation en cas d'impossibilité de raccordement gravitaire.

La commune se réserve le droit de contrôler le raccordement aux réseaux d'assainissement EU et EP. Tous les raccordements seront réalisés en souterrain et au départ des bornes, coffrets, regards et citernes installés par le lotisseur.

Article 8 – Modalités de raccordement aux réseaux :

Les acquéreurs devront, à leurs frais, raccorder leur habitation aux réseaux d'eau potable, d'assainissement, d'électricité, ..., établis par le lotisseur.

Dans le cas où celui-ci userait de la faculté qu'il se réserve d'effectuer les branchements particuliers des parcelles, lors de l'exécution des travaux de viabilité, les acquéreurs devraient lui en rembourser les frais correspondants.

Un contrôle de conformité de l'exécution des branchements sera effectué par les services compétents. Les constructeurs seront avisés individuellement de la date de ces contrôles et devront faciliter aux agents qui en sont chargés, l'accès aux différents ouvrages, y compris si cela est nécessaire, à l'intérieur des habitations.

1. Réseau électrique :

Les raccordements au réseau électrique basse tension seront du type souterrain. Les coffrets, situés en limite du domaine public, seront intégrés dans les clôtures et non pas en saillie sur celles-ci. Les branchements sont systématiquement prévus en monophasé. Chaque acquéreur souhaitant obtenir un branchement triphasé doit en faire la demande à EDF avant la réalisation des travaux, sous peine de payer le surcoût.

2. Eau potable :

Les raccordements au réseau d'alimentation en eau potable sont obligatoires et seront établis à une profondeur minimum de 0,90 par rapport au niveau terminé du terrain.

Le citerneau où sera placé le compteur devra rester facilement accessible. La dalle de couverture sera maintenue au niveau du sol fini.

3. Assainissement (eaux usées) :

La commune est dotée d'un réseau d'assainissement du type séparatif. Le raccordement de chaque parcelle au réseau eaux usées, placé sous la voie publique, est obligatoire.

Chaque acquéreur s'informerera avant l'établissement des plans de sa construction, de la profondeur du collecteur au droit de sa parcelle.

Eco-lotissement

La Cour Bazonvaux

Les eaux vannes et les eaux ménagères seront collectées séparément des eaux pluviales et conduites directement au regard de branchement construit par le lotisseur à proximité de la limite de propriété. Les canalisations posées et leur raccordement devront rester parfaitement étanches.

Le regard de branchement devra rester facilement accessible. Le tampon de couverture sera maintenu au niveau du sol fini.

4. Eaux pluviales :

Un collecteur d'eaux pluviales sera construit sous le domaine public. Chaque acquéreur s'informerait avant l'établissement des plans de sa construction, de la profondeur du collecteur au droit de sa parcelle. Toutes dispositions nécessaires devront être prises dans l'établissement du branchement pour éviter le reflux éventuel des eaux dans les caves, sous-sols et cours, lors de la mise en charge accidentelle des réseaux jusqu'au niveau de la voie publique.

Les eaux pluviales seront conduites directement au regard du branchement construit par le lotisseur à proximité de la limite de propriété. Le regard de branchement devra rester facilement accessible. Le tampon de couverture sera maintenu au niveau du sol fini.

En outre, chaque parcelle est équipée d'une citerne de 3 m³ (soit 3 000 litres) avec une pompe de relevage. Concernant l'utilisation de l'eau pluviale, chaque acquéreur doit se référer à l'annexe 5 du règlement du service public de distribution d'eau potable.

Elle peut être utilisée pour des usages domestiques (toilettes, lave linge, arrosage du jardin, ...), en revanche, cela nécessite une autorisation de la commune car le système doit répondre aux caractéristiques définies dans ledit règlement (déclaration au moment du dépôt du permis de construire).

5. Réseau téléphonique :

Les acquéreurs désireux de s'abonner au téléphone devront assurer, à leurs frais et individuellement, leur raccordement avec l'administration concernée.

Les raccordements au réseau électrique seront réalisés en souterrain. Ils le seront également en ce qui concerne le téléphone. Les coffrets situés en limite du domaine public seront intégrés dans les clôtures et non pas en saillies sur celles-ci.

6. Réseau de télédistribution :

Au cas où le lotisseur procéderait à l'installation d'une antenne collective et à la pose d'un réseau de télédistribution, les acquéreurs devront s'y raccorder et toute antenne extérieure sera interdite.

Article 9 - Espaces libres, plantations, espaces verts :

Les lots doivent être entretenus. Tout terrain recevant une construction doit être planté. Chaque parcelle devra conserver une surface minimale de 50% d'espace verts par rapport à la surface du lot (sont inclus dans le calcul ; le stationnement, les allées, les terrasses, les potagers non imperméabilisés, ...).

Cette surface non construite sera aménagée en espace d'agrément : allées, pelouse, massifs, ...

Les surfaces d'agrément et notamment celles situées en fond de parcelle devront être correctement entretenues et bien ordonnancées.

Un arbre à haute tige sera planté à raison de 200m² de terrain. La plantation devra être compatible avec le cadre naturel environnant. Les essences exotiques ainsi que les arbres qui par leur couleurs ou leur forme ne s'intègrent pas dans la végétation locale ne sont pas conseillées.

Eco-lotissement

La Cour Bazonvaux

Titre III Servitudes imposées

Article 10 – Servitudes générales :

Les lotisseurs, les acquéreurs et éventuellement les locataires des lots, sont tenus de se conformer aux règlements d'urbanisme en vigueur dans la Commune. De même, ils se conformeront aux prescriptions du Règlement du Lotissement.

Les acquéreurs des lots ne pourront s'opposer au passage des canalisations d'eau, de gaz naturel, d'assainissement, d'électricité ou de télécommunication, devant, pour des raisons techniques, traverser éventuellement leur lot, et aux servitudes qui en résulteront dans le cadre des travaux d'aménagement du lotissement.

Les acquéreurs de lots doivent garantir le libre accès aux réseaux des différents DISTRIBUTEURS et toute construction de bâtiments est interdite sur une largeur de 2 mètres de part et d'autre du réseau du DISTRIBUTEUR, cette distance étant réduite, du côté de la canalisation la plus proche de la limite des parcelles privatives, à un mètre afin de prémunir l'ouvrage des travaux de tranchées réalisés en domaine privatif par l'acquéreur du lot lors notamment d'édification ultérieure d'un muret en limite de sa propriété.

Toutes ces servitudes sont sans indemnités. Ces servitudes éventuelles devront être authentifiées par acte notarié.

Les acquéreurs souffriront le passage, sur leur terrain, de toute canalisation aérienne ou souterraine, nécessaire au lotisseur.

Ils souffriront, sans indemnité sur les clôtures ou sur les constructions l'apposition de tous supports extérieurs, le long, de la voie, qui pourraient être nécessaires pour les installations électriques ou autres.

Ils devront supporter les arbres des rues, même si ceux-ci ne sont pas plantés à la distance légale.

Les acquéreurs supporteront les servitudes passives, apparentes ou non continues ou discontinues qui peuvent ou pourront grever les terrains à eux vendus, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout - s'il en existe - à leurs risques et périls, sans aucun recours contre le vendeur.

Article 11 – Servitudes d'esthétique et d'hygiène :

Les constructions à édifier sur ce lotissement forment un ensemble à usage d'habitation, dont l'esthétique générale devra toujours être maintenue.

Les constructions quelle qu'en soit la destination, et les terrains, devront être aménagés et entretenus de telle manière que la propriété et l'aspect du lotissement ne s'en trouvent pas altérés.

En attendant que les travaux de constructions soient entrepris, le lotisseur, les acquéreurs ou les locataires, le cas échéant, doivent assurer l'entretien et le débroussaillage de leur lot.

Il est interdit de louer ou de sous-louer pour publicité ou affichage, ou d'utiliser soi-même à cet effet, tout ou partie du terrain ou des constructions.

Les manipulations nécessitées par les chantiers de construction des pavillons, sont interdites hors du lot considéré.

L'acquéreur est seul responsable vis-à-vis du lotisseur, des dégâts qui pourraient être causés à la voie et aux équipements communs, par l'Entrepreneur qu'il a choisi pour la construction de son habitation.

L'accès au lot par les entrepreneurs chargés de l'édification de la construction, devra uniquement se faire par l'emplacement prévu sur le plan réglementaire.

Eco-lotissement

La Cour Bazonvaux

Les acquéreurs auront la charge financière des réparations des dégâts causés par les entrepreneurs mandatés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général exécutés par le lotisseur. Il sera procédé contradictoirement, à l'entrée dans les lieux par l'acquéreur, à un état des lieux entre l'acquéreur et le lotisseur.

Titre IV Prescriptions architecturales

Article 12 - Prescriptions architecturales générales :

Les constructions seront de type BBC.

1. L'implantation :

De conception bioclimatique, elle devra être étudiée pour offrir le meilleur apport solaire passif.

2. Maitrise d'énergie :

Les installations sanitaires devront être équipées de systèmes d'économie d'eau.

Il est conseillé d'intégrer un système de chauffage principal ou complémentaire de type (énergie renouvelable fortement conseillée) : chaudière à condensation, chaudière gaz micro cogénération, puits canadien, chauffage aérothermique, chauffage géothermique, chaudière bois ou à granulés, poêle à granulés, solaire, pompes à chaleur (attention : elles ne doivent en aucun cas provoquer de nuisances sonores),...

3. Production d'eau chaude sanitaire solaire :

La production d'eau chaude sanitaire solaire est conseillée sauf dans le cas de l'installation de panneaux photovoltaïques (15% minimum de la surface habitable).

Les capteurs et les panneaux seront traités comme des éléments architecturaux à part entière et être parfaitement intégrés à la toiture et au bâtiment.

4. Les matériaux des murs :

Il sera préféré la brique de terre cuite, les blocs de béton cellulaire, la terre crue et la pierre. Les murs à ossature bois sont conseillés.

Les constructions annexes tel que abri, pergola, terrasse devront être réalisées avec des matériaux dont la qualité, l'aspect et la pérennité seront en rapport avec la construction principale.

5. Les bardages :

Les bardages réalisés en bois et dérivés ou matériaux recyclés de préférence à des bardages d'autres natures, sont conseillés.

Article 13 - Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers :

Les constructions seront implantées avec un recul de 5 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques. Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

Article 14 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées soit en limites séparatives, soit à une distance de minimum 3m.

Les bâtiments annexes accolés au bâtiment principal ou indépendants type « abri de jardin » pourront être implantés en limite de propriété.

Article 15 – Emprise au sol :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface des lots. Il n'est cependant pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics.

Article 16 – Hauteur maximum des constructions :

La hauteur des habitations ne pourra dépasser : 7,00 m à l'égout de toiture.
Les hauteurs à l'égout du toit seront ramenées respectivement à 3,00 m pour les bâtiments annexes (véranda, garage, appentis, ...) et 2,50 m pour les abris de jardins.

Lorsqu'elles comporteront un rez-de-chaussée sur sous-sol, le niveau du plancher du rez-de-chaussée sera à 1,00 m au maximum au dessus du niveau, soit de la voirie terminée en limite du domaine public, soit du terrain naturel à l'emplacement de la façade donnant sur la rue.

Article 17 - Constructions annexes :

Les constructions annexes tel que abri, pergola, terrasse, ..., devront être réalisées avec des matériaux dont la qualité, l'aspect et la pérennité seront en rapport avec la construction principale. Le volume de ces constructions devra être en harmonie avec celui de l'habitation, notamment en ce qui concerne la forme et la pente du toit. Les constructions en tôle métallique ou plastique sont interdites.

Article 18 – Aspect extérieur : volume et terrassement

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume respectant l'environnement et s'adapter au terrain naturel. Les bâtiments annexes doivent former, avec le volume principal, une unité de conception.

1. Les volumes :

Ils devront relever d'une réflexion architecturale tant au niveau des économies d'énergie qu'au niveau du positionnement de la perception et l'intégration du bâtiment dans le site.

2. Les toitures :

Les toitures terrasses sont autorisées et même préconisées. Dans la mesure du possible et dans une logique de développement durable, elles seront végétalisées.

Les toitures à pente respecteront les pentes imposées par la nature des matériaux de couverture. Les toitures mixtes, à pente et terrasse végétalisées sont également autorisées. Les tuiles en béton sont interdites.

3. Menuiseries, fenêtres, portes, autres ouvertures et volets :

Si le PVC n'est pas interdit, l'usage de menuiseries bois ou alu est fortement recommandé. Le blanc pur est interdit.

Article 19 – Aspect extérieur : matériaux

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant des lotissements voisins et le paysage. Les couvertures devront respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat du lotissement. Le blanc pur est interdit.

Eco-lotissement

La Cour Bazonvaux

Les bâtiments annexes quels qu'ils soient seront réalisés dans la mesure du possible avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal.

Article 20 - Clôtures :

1. Dispositions générales :

Les clôtures en amont de la façade côté voie publique sont autorisées (hauteur maximum : 2,00m sachant que tout muret servant de support doit être de 0,60 m maximum) sachant que sont préconisées les clôtures végétales.

Les clôtures sur les autres limites séparatives seront de préférence constituées d'une haie vive (thuyas, troènes, laurier cerise et palme, exclus) d'une hauteur de 2m00 maximum doublée ou non d'un grillage rigide ou souple plastifié vert, de claustras bois ou de menuiseries bois d'une hauteur maximale identique.

Dans ce cas, le grillage ou la claustra sera placé en arrière des haies sur la parcelle. Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment. Le plan des clôtures devra obligatoirement être joint à la demande de permis de construire ou devra faire l'objet ultérieurement d'une déclaration de travaux.

2. Etablissement des clôtures entre 2 propriétés :

Les clôtures séparatives des propriétés pourront être établies de façon que l'axe des dites clôtures soit sur la limite séparative des deux terrains, sans qu'aucune indemnité ne soit due au propriétaire voisin, en raison du terrain ainsi employé. Il est bien entendu que les voisins ne pourront prétendre à l'usage de cette clôture qu'en acquérant la mitoyenneté de celle-ci. Chaque acquéreur devra participer, pour moitié, obligatoirement, à l'établissement de cette clôture ou en rembourser la moitié du coût, à l'époque de la construction, à son voisin qui l'aurait déjà construite.

L'entretien de la clôture réalisée par la commune en limite des cheminements piétons sera à la charge de chaque acquéreur.

Les riverains peuvent s'entendre pour ne pas faire de clôtures en limites séparatives. Lorsqu'un acquéreur aura par suite de remblai ou de déblai créé une différence de niveau entre son terrain et les lots voisins, il devra faire son affaire personnelle et à ses frais exclusifs du soutien des terres, les acquéreurs des lots voisins ne participant aux frais d'établissement de la clôture mitoyenne qu'à partir du niveau du sol le plus haut.

Article 21 - Stationnement des véhicules :

Le stationnement de tous les véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions sera assuré en dehors des voies et emprises publiques.

2 places de stationnement non imperméabilisées hors entrées de garage seront aménagées par lot ou par appartement dans le cadre de la construction d'une habitation collective.

Titre V Conditions de construction

Article 22 – Délai de construction :

Tout acquéreur d'un lot doit achever sa construction dans un délai de 4 ans après la signature de l'acte de vente.

Passé ce délai, si la construction n'est pas commencée et sauf cas de force majeure, la commune se réserve le droit de racheter le lot, au prix de la cession, majoré de l'indice réactualisé du coût de la construction, quels que soient les travaux d'aménagement que l'acquéreur aurait pu y faire.

Toute maison construite doit être habitée dans les meilleurs délais.

Eco-lotissement

La Cour Bazonvaux

Article 23 – 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 toutes précautions pour que celle-ci ne soit pas aggravée.

Il est tenu, directement à l'égard du lotisseur et des autres propriétaires, de réparer tous désordres aux voies (provisoires et/ou définitives), aux clôtures et aux fonds de voisins.

Il est interdit de créer, par lui-même ou par ses entrepreneurs et ouvriers, de dépôt de matériaux ou de gravois sur les parties communes, et sur la voirie du lotissement.

Il doit procéder dans les meilleurs délais, à l'enlèvement des gravois 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 24 – Affichage :

Toute publicité ou affichage est interdit sous réserve des exceptions suivantes :

- ✓ Pour le ou les panneaux du lotisseur en vue de la commercialisation,
- ✓ Pour les panneaux indiquant qu'une maison est en vente ou à louer,
- ✓ Pour les panneaux de chantier,
- ✓ Pour les panneaux ou plaque de professions libérales.

Article 25 – Modifications du lotissement :

Sous réserve de l'obtention des accords prévus à l'article L. 315-3 du Code de l'Urbanisme, aucun acquéreur ne peut s'opposer à la modification du projet du lotissement.

Titre VI Partenariat avec la société GRDF

Article 26 – Promotion de l'énergie gaz :

Le LOTISSEUR est engagé dans une démarche active et globale de promotion de l'énergie gaz naturel auprès de chaque acquéreur de lots.

Les acquéreurs de lots sont informés de la présence du gaz naturel sur le LOTISSEMENT, il leur sera remis la « fiche information acquéreur ». Le lotisseur incite les acquéreurs à choisir une solution au gaz naturel.

Les solutions performantes de confort au gaz naturel seront présentées aux acquéreurs. Elles s'attacheront à valoriser les Bâtiments Basse Consommation (BBC), la démarche « Bioclimatique », l'intégration des Energies Nouvelles Renouvelables telle que le capteur solaire pour la production d'eau chaude, l'utilisation de techniques favorisant la chaudière à condensation, radiateurs « chaleur douce », plancher chauffant basse température.

A ce titre, la société GRDF pourra valoriser auprès des acquéreurs de parcelles des offres promotionnelles.

Il sera communiqué à la société GRDF les coordonnées des acquéreurs de lots (clients particuliers) et de préférence les réservataires de parcelles (au moment de la promesse de vente).

Information préalable : coordonnées transmises dans le respect des dispositions de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relatives à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, au mandataire ACTICALL accrédité par le DISTRIBUTEUR : ACTICALL, Parc du Zénith, 370 avenue des Canadiens, 76650 Petit Couronne – Email : acquireurs@acticall.com - Tél : 01.49.37.80.29 – Fax : 02.35.65.98.01.

Eco-lotissement

La Cour Bazonvaux

Article 27 – Remise de brochure :

Le DISTRIBUTEUR réalise une brochure à destination des acquéreurs de lots. Cette brochure met en avant la disponibilité du gaz naturel sur le lotissement et les atouts de l'énergie gaz naturel pour l'acquéreur de lot.

Article 28 – Réalisation des travaux d'amenée en gaz :

Le DISTRIBUTEUR s'engage à équiper tous les lots du LOTISSEMENT d'un Branchement – y compris d'un socle et d'un coffret – sauf les Lots où, à la date des travaux, une énergie concurrente a été retenue pour le chauffage.

Titre VII Conditions générales de vente

Article 29 – Vente des lots :

Tout acquéreur prend le ou les lots à lui vendus dans l'état où ils se trouvent le jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution de prix, en raison dudit état.

L'entrée en jouissance aura lieu à compter du jour de la signature du contrat authentique de vente par la prise de possession réelle. Chaque acquéreur s'engagera par écrit suivant le modèle « prise de possession » de la parcelle ci-joint (qui sera annexé à l'acte de vente) et deviendra ainsi responsable de toutes dégradations sur sa parcelle et au droit de celle-ci.

Les travaux de construction devront être achevés au plus tard quatre ans à compter de cette date. Pendant ce délai de 4 ans, l'acquéreur ne pourra si la construction n'est pas achevée, vendre son lot sans l'accord de la commune.

Celle-ci se réserve le droit de faire annuler la vente des lots et reprendre possession du terrain si les prescriptions du présent article ne sont pas respectées.

Toutefois, la vente prendra un caractère définitif par le seul fait du versement du prêt immobilier consenti à l'acquéreur.

Article 30 – Mesurage et bornage :

La commune vendeuse n'est tenue à aucune garantie, soit de l'état du sol ou du sous-sol, soit de l'existence de vices apparents ou même cachés ou de moitoyennetés. L'acquéreur peut effectuer à ses frais toute étude de sols qu'il jugera nécessaire avant acquisition de son lot.

Préalablement à la vente des lots, il sera procédé, aux frais du lotisseur, au mesurage et au bornage des lots par le géomètre désigné par le lotisseur. Le plan de bornage établi par ledit géomètre sera annexé à chaque acte de vente ou de revente. Ce plan définira les limites du lot, sa contenance définitive, ses références cadastrales et le numéro des parcelles confrontantes. Ce plan servira de plan de masse à toute demande de permis de construire.

L'acquéreur pourra, à ses frais, provoquer un mesurage contradictoire dans les deux mois qui suivent la signature de l'acte. Si ce mesurage fait ressortir une différence de surface pour la partie hors du sol de la voie, il n'aura pas droit à la résiliation de la vente mais à une diminution proportionnelle du prix de la vente.

S'il n'use pas de ce droit dans le délai de deux mois, la contenance de son ou de ses lots ne pourra donner lieu à réclamation. Cette opération s'effectue aux frais de l'acquéreur.

Article 31 – Paiement du prix, des frais et taxes :

Aucune vente ne pourra être réalisée avant l'obtention par le lotisseur des différents arrêtés et certificats prévus par le décret 77-860 du 26 juillet 1977 définis au Code de l'Urbanisme sous les N° R 315-32 à R 315-39.

Tout acquéreur prendra le lot ou les lots à lui vendus dans l'état où ils se trouvent le jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de prix, pour des raisons dudit état, quel qu'il soit, ni pour aucun autre motif.

Eco-lotissement

La Cour Bazonvaux

En particulier, il ne pourra lever aucune réclamation en cas de modification des tracés et surfaces des autres lots que le sien, ou des modifications apportées à la voirie ou à la viabilité, en accord avec les autorités municipales qualifiées.

Le prix de vente du m² est fixé à 95,55 € H.T. (selon délibération n°2012-162 du Conseil Municipal en date du 23 octobre 2012), soit 114,28 € T.T.C. (à ce prix, en plus de la T.V.A., s'ajouteront notamment les taxes ainsi que les frais et droits annexes tels que frais de notaire, d'enregistrement, de droits de mutation, taxe d'aménagement, ...). Le prix de vente n'est pas indexé. Néanmoins, il pourra être revu à la hausse si des aléas se présentaient en cours de travaux d'aménagement du lotissement, totalement imprévisibles lors du lancement du marché par le lotisseur.

Le montant du prix de vente des lots sera versé suivant les modalités portées au contrat de vente. Chaque acquéreur doit payer, le jour de la signature de l'acte de vente, en sus du prix de la vente, entre les mains et sur simple quittance du notaire désigné pour recevoir les actes :

- ✓ La part lui incombant dans les frais préalables de la vente,
- ✓ Les frais de vente, de transcription et les honoraires du notaire.

Les acquéreurs feront leur affaire personnelle de tous contrats d'abonnements à souscrire auprès des organismes municipaux ou concessionnaires compétents, et en régleront le coût. Ils régleront également tous droits et taxes en vigueur dans la Commune, pour raccordement au réseau public.

Les acquéreurs acquitteront 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 32 – Précisions relatives à l'assiette de T.V.A. :

La commune appliquera la T.V.A. en vigueur (actuellement de 19,60%) sur la totalité du prix de vente des terrains cessibles et non sur la marge. En conséquence, les acquéreurs bénéficieront de droits de mutation réduits au taux de 0,715% sur le prix H.T. qui devra systématiquement figurer dans les actes notariés de vente.

Article 33 – Modalités de vente :

A compter de la délivrance du permis d'aménager, le lotisseur peut consentir une promesse unilatérale de vente indiquant la consistance du lot réservé, sa délimitation, son prix et son délai de livraison. La promesse ne devient définitive qu'au terme d'un délai de sept jours pendant lequel l'acquéreur a la faculté de se rétracter. Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le dépositaire des fonds versés les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

Le promettant peut, en contrepartie de l'immobilisation du lot, obtenir du bénéficiaire de la promesse, qui conserve la liberté de ne pas acquérir, le versement d'une indemnité d'immobilisation dont le montant ne peut pas excéder 5% du prix de vente (article R. 442-12). Les fonds déposés sont consignés et sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la conclusion du contrat de vente.

Quant au sort de cette somme, il dépendra de l'issue du projet, à savoir : - elle viendra en déduction du prix de vente si la vente se réalise, - elle restera acquise au lotisseur si la vente n'est pas conclue du fait du bénéficiaire de la promesse alors que toutes les conditions de la promesse sont réalisées, - elle sera restituée au déposant dans un délai de trois mois si les conditions suspensives ne se réalisent pas.

Le Maire rappelle que le choix de l'acquéreur est libre, sous réserve de respecter l'intérêt général de la commune.

Article 34 – Constitution d'une caution pour aléas avant transfert dans le patrimoine communal des parties publiques du lotissement :

Afin d'éviter toute dégradation par les futurs acquéreurs, une caution d'un montant de 3 000,00 € devra être versée avant tout démarrage des travaux. Les sommes ainsi collectées serviront à financer les éventuels désordres qui seraient constatés avant le transfert définitif de la voirie et des réseaux dans le domaine public communal (étant entendu que les futurs propriétaires sont solidaires entre eux).

Eco-lotissement

La Cour Bazonvaux

Si aucun désordre n'était constaté au plus tard, à la date de transfert dans le patrimoine communal, les cautions seraient restituées ou détruites conformément aux règles en vigueur.

Article 35 – Remise des titres :

Le lotisseur ne remettra aux acquéreurs aucun titre de propriété mais du seul fait des ventes qui leur seront consenties, les acquéreurs seront subrogés dans les droits du lotisseur pour se faire délivrer personnellement et à leurs frais tous extraits et expéditions d'actes concernant les lots acquis.

Article 36 – Transcription et purge des hypothèques :

Chaque acquéreur, en ce qui le concerne, remplira, s'il le juge à propos et à ses frais, les formalités de purge des hypothèques.

Si pendant l'accomplissement de ces formalités ou lors de la transcription, il y a ou surviennent des inscriptions grevant les immeubles acquis, le lotisseur sera tenu d'en faire rapporter mainlevée et certificat de radiation dans le délai de six mois à partir de la dénonciation qui lui en sera faite au domicile indiqué au dernier article du présent cahier des charges.

Titre VIII Dispositions diverses

Article 37 – Impôts :

Les acquéreurs paieront les impôts et contributions de toutes natures afférents aux terrains acquis par eux, à compter du jour de transfert de propriété.

Article 38 – Assurances :

Les acquéreurs sont tenus de contracter une assurance incendie et recours des voisins pour les bâtiments construits sur leur parcelle.

Article 39 – Recours des propriétaires :

Tout propriétaire d'un terrain est subrogé aux 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, dans aucun cas et sous aucun prétexte, le lotisseur puisse être mis en cause.

Article 40 – Revente et restrictions :

Aucune revente d'un lot ne peut être réalisée par son propriétaire tant que celui-ci, qui aurait commis des infractions au présent cahier des charges ou aux autres documents du dossier de lotissement, ne les aurait pas fait disparaître, sans préjudice de toute astreinte ou action judiciaire.

Aucune revente ne sera possible en cas d'infraction aux règles dudit cahier des charges.

Article 41 – Adhésion au présent cahier des charges :

La signature des actes entraîne adhésion complète aux dispositions du présent Cahier des Charges, qui doit être reproduit in extenso dans l'acte authentique.

Eco-lotissement

La Cour Bazonvaux

Article 42 – Revente des lots et spéculation :

Afin d'éviter la revente des lots non bâtis à titre plus ou moins spéculatif, celles-ci sont interdites pendant le délai prévu pour la réalisation de la construction indiquée à l'article 22 du règlement du lotissement (cette disposition ne concerne pas les lots déjà bâtis dans les règles de l'art. En cas de force majeure, le Conseil Municipal peut accorder des dérogations à cette règle).

Article 43 – Election de domicile :

Pour l'exécution des clauses du présent Cahier des Charges, le lotisseur fait élection de domicile en l'étude des notaires dépositaires dudit Cahier.

Article 44 – Prohibitions :

Le dépôt d'ordures ménagères ou autres décharges est interdit sur les voies et espaces libres du lotissement, de même que sur les lots non encore bâtis.

Sont prohibés sur ce lotissement, les dépôts de toute nature, tels que charbon, matériaux, vieilles voitures, etc.

Cahier des charges de cessions des terrains adopté par délibération n°2012-188 du Conseil Municipal en date du 7 décembre 2012 (modifié par délibération n°2013-67 du 11 avril 2013)



8 rue Saint Laurent
54380 DIEULOUARD

TÉLÉPHONE :
03.83.23.57.18

TÉLÉCOPIE :
03.83.23.66.98

ADRESSE ÉLECTRONIQUE :
mairie@dieulouard.fr



Déclaration de projet validée par
délibération n°2011-92 du Conseil
Municipal en date du 3 novembre 2011

Eco-lotissement

La Cour Bazonvaux

Prise de possession de la parcelle

N° par M, MME,

Etat des lieux (branchements particuliers) :

- ✓ Assainissement : « Eaux Pluviales »
- ✓ Assainissement : « Eaux Usées »
- ✓ Eau Potable
- ✓ Téléphone
- ✓ Electricité
- ✓ Gaz
- ✓ Bornage

Dégradations :

Après la prise de possession de la parcelle, le propriétaire est responsable de toutes les dégradations que peuvent subir les branchements particuliers, coffrets, réseaux concernant son lot, et les bornes de limite de sa parcelle, ainsi que l'état des ouvrages publics situés au droit de sa parcelle, aucun dépôt de matériaux et de matériel de construction ne sera admis sur le domaine public. Les constructeurs devront travailler à l'intérieur des limites du terrain du propriétaire.

Remise en état :

Les travaux de remise en état seront à la charge du propriétaire de la parcelle, en accord avec les services intéressés et le lotisseur.

Toutefois, dans le cas où le propriétaire de la parcelle n'a pu effectuer les travaux après mise en demeure par le lotisseur (lettre recommandée), celui-ci effectuera les réfections nécessaires qui sont à la charge du propriétaire et les dépenses correspondantes seront mises en recouvrement par voie de contentieux.

Fait en 2 exemplaires, à Dieulouard, le

Pour le lotisseur,

Le Maire,

Henri POIRSON

**Pour le propriétaire,
« nom et prénom »**