



SAS BIG PROMOTION
3 Place Raymond Mondon
57000 METZ
Tél : 03 72 39 10 60

DEPARTEMENT DE LA MOSELLE

Commune de FRAUENBERG

LOTISSEMENT « Le HAUT BOIS 2 »

CAHIER DES CHARGES

Janvier 2019

TITRE 1

ARTICLE 1 – PRESENTATION

SAS BIG PROMOTION
Représentée par Mr BIGEL Grégory
3 place Mondon
57 000 METZ

réalise un lotissement sur un terrain cadastré en

Section 4 : N° 93-94-95-96-97-98-99-214-217-221-226-300

Lieu-dit : Hohwald

Sur le territoire de la Commune de FRAUENBERG

Ce lotissement prend la dénomination de Lotissement « le Haut Bois 2 ».

Les clauses contractuelles régissant les rapports entre le lotisseur et les acquéreurs des lots du lotissement sont fixées par le présent Cahier des Charges.

ARTICLE 2 – OBJET DU CAHIER DES CHARGES

2.01 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 quelque 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 ainsi que par les prescriptions du règlement et du programme des travaux d'aménagement qui sont annexés au dossier.

2.02 Le lotissement est réalisé en conformité avec les plans et dessins joints au dossier de demande d'arrêté de lotir.

ARTICLE 3 –ORIGINE DE PROPRIETE

La SAS BIG PROMOTION est titulaire de promesses de vente sur les parcelles constituant l'assiette foncière du lotissement.

L'origine sera mentionnée dans les actes de vente des lots à titre de garantie pour les acquéreurs.

TITRE 2 – CONDITIONS GENERALES DES VENTES

ARTICLE 4 – VENTE DES LOTS

4.01 La vente des lots est effectuée aux conditions ordinaires et de droit, les actes seront dressés par le notaire choisi par le Maître d'Ouvrage.

4.02 Tout acquéreur prend le lot qui lui est 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 du dit état quel qu'il soit, ni pour aucun autre motif. Il en accepte la forme, les limites et la surface.

4.03 En particulier, tout acquéreur ne peut élever aucune réclamation en cas de modification des tracés et des surfaces des autres lots, ainsi que sur la position, le volume, l'aspect des constructions édifiées sur les autres lots que le sien ou des modifications apportées à la voirie et à la viabilité en accord avec les autorités municipales ou préfectorales qualifiées, si ces modifications ont obtenu l'accord des $\frac{3}{4}$ des lotis représentant les $\frac{2}{3}$ de la surface ou les $\frac{2}{3}$ des lotis représentant-les $\frac{3}{4}$ de la surface.

En outre, les cessions des lots ne peuvent être consenties que pour l'édification des constructions conformes dans leurs positions, volumes, aspect, aux types définis par le règlement du lotissement, le plan d'occupation des sols et les autres pièces du dossier.

Tout propriétaire est subrogé aux droits du lotisseur.

Le lotisseur ne remettra aux acquéreurs aucun titre de propriété que celui de la vente du lot acquis par eux-mêmes, 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, tous extraits ou expéditions d'actes concernant les lots par eux acquis.

ARTICLE 5 – NULLITE

Les actes de vente ou location qui seraient conclus par l'acquéreur en méconnaissance des dispositions du présent Cahier des Charges du règlement du lotissement ou du plan d'Occupation des sols de la commune seront nuls d'effet. A l'occasion de ces actes, il doit obligatoirement être fait référence aux trois pièces écrites désignées ci-dessus.

ARTICLE 6 – ETAT DU SOL ET SOUS SOL

Les acquéreurs des lots, et pour eux, l'homme de l'art qu'ils auront mandaté devront prendre toutes précautions utiles concernant la capacité du sol et du sous-sol à supporter les fondations du pavillon à construire et le pavillon lui-même.

A titre d'information, le lotisseur remet aux acquéreurs qui le reconnaissent, l'étude de reconnaissance géologique générale réalisée en date du 01 aout 2018 établi par la société Compétence Géotechnique Grand Est

Le lotisseur souligne cependant aux acquéreurs les limites de cette étude qui d'une part ne concernent que les seules emprises des Voies et Réseaux Divers (VRD) qui seront réalisées par le lotisseur conformément aux prescriptions de son permis d'aménager en lotissement, et qui d'autre part ne portent que sur les seuls ouvrages de VRD ainsi exigés du lotisseur, de sorte **qu'elles ne sauraient d'aucune manière valoir étude géotechnique relative au lot privatif.**

Le lotisseur précise que la remise de cette étude de reconnaissance géologique générale **ne dispense en aucun cas** aux acquéreurs de réaliser ou faire réaliser les missions géotechniques indispensables à la mise au point de leur propre projet de construction.

Le lotisseur rappelle qu'il appartient, en effet, aux acquéreurs et éventuellement au constructeur d'assurer l'adaptation de la future construction à la structure géologique du sous-sol du terrain. Pour ce faire, l'acquéreur a la faculté, préalablement à la signature de l'acte authentique, de faire procéder à son initiative et/ou celle de son constructeur, sur le terrain à toute étude préalable du sol susceptible de constituer un élément d'appréciation indispensable à la réalisation des fondations.

La faculté de réaliser cette étude est expressément consentie sous la condition d'une remise en état du terrain. Les frais relatifs à l'étude et à la remise en état du terrain sont à l'entière charge de l'acquéreur.

De convention expresse entre les parties, il est précisé que l'acquéreur disposera, en fonction du résultat de l'étude géologique du sous-sol qu'il diligentera sur le terrain, de la faculté de ne pas donner suite à cette acquisition en notifiant au lotisseur et pour ce motif son désistement au moyen d'une lettre recommandée avec accusé de réception qui devra impérativement être réceptionnée avant la signature de l'acte authentique. Dans cette hypothèse, les parties seront à compter de la notification de ce désistement déliées de tout engagement l'une envers l'autre et l'indemnité d'immobilisation sera restituée à l'acquéreur dans un délai de 8 jours.

ARTICLE 7 – MESURAGE ET BORNAGE

7.01 Le lotisseur fait, préalablement à la mise en vente les lots procéder à leur mesurage et à leur bornage par le Géomètre Expert de l'opération retenu par le Maître d'Ouvrage.

7.02 Un plan régulier de chaque lot dressé par le Géomètre Expert devra obligatoirement être annexé à l'acte. Ce plan définit les limites du lot, sa contenance définitive et doit être utilisée pour établir le plan masse annexé à la demande de permis de construire.

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

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

De façon à éviter les inconvénients graves résultant d'une erreur commise dans l'implantation des immeubles, et afin de préserver les droits des propriétaires quant au respect de leurs limites respectives, les acquéreurs seront responsables de l'implantation de leurs constructions. De ce fait, il leur est conseillé d'avoir recours au Géomètre Expert de l'opération pour vérifier l'implantation de leur construction.

Aucun permis de construire, aucune autorisation préalable à la construction ne pourra être acceptée si les dispositions inscrites au dossier de lotissement n'ont pas été respectées, notamment sur l'implantation, le volume des bâtiments et leur aspect.

TITRE 3 – SERVITUDES

ARTICLE 9 – SERVITUDES GENERALES

9.01 Tout acquéreur déclare bien connaître le lot qui lui est vendu pour l'avoir visité.

9.02 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.

9.03 Ils jouissent de même et sans soulte de toutes les servitudes actives qui pourraient être portées sur les mêmes biens.

ARTICLE 10 – SERVITUDE D'URBANISME

Le lotisseur, les acquéreurs et éventuellement les locataires des lots sont tenus de se conformer au règlement d'urbanisme en vigueur notamment et au Plan d'Occupation des Sols de la Commune.

ARTICLE 11 – SERVITUDES PARTICULIERES

11.01 Les acquéreurs des lots ne peuvent s'opposer au passage des canalisations d'eau, d'assainissement, d'électricité ou de télécommunications ou de leurs gaines devant, pour des raisons techniques, traverser éventuellement leur lot ainsi que les servitudes qui en découlent.

11.02 D'autre part, le tonnage des véhicules empruntant la voirie est limité à quinze tonnes maximum. Si, à cause de dépassement de tonnage, des dégradations sont constatées, le propriétaire du véhicule en cause est responsable personnellement et pécuniairement. Faute de réparation dans un délai d'un mois, il y sera procédé d'office à ses frais, toutes voies de recours, même auprès des tribunaux restant ouverts à l'encontre du fautif.

11.03 Chaque acquéreur de lot aura l'obligation de créer des places de parking sur sa parcelle suivant prescriptions du P.L.U. et du règlement du lotissement.

ARTICLE 12 – MODIFICATION OU EXTENSION – DROIT DE RETOUR

12.01 Si l'acquéreur n'a pas entrepris la réalisation des travaux de construction dans un délai de 4 ans à compter de la date d'acquisition en l'office notariale, le lotisseur se réserve un droit de retour

L'exécution de terrassements ne peut être assimilée à des travaux de construction.

Le lotisseur peut faire jouer son droit de retour un jour franc après l'expiration de ce délai de 4 ans. Le montant du prix de rachat est déterminé par la SAS BIG PROMOTION après avis du notaire chargé de l'opération.

12.02 Le vendeur peut, par ailleurs, imposer à l'acquéreur à l'occasion de la vente du ou des lots vendus le commencement des travaux de construction dans un délai de 4 ans à compter de la signature de l'acte authentique. Faute par lui d'y avoir satisfait, l'acquéreur s'oblige à payer en lieu et place du vendeur tous droits, taxes, pénalités et intérêts qui seraient demandés par les Services Fiscaux.

TITRE 4 – VIABILITÉ

ARTICLE 13 – PROPRIÉTÉ DU SOL (HORS CHEMIN PRIVÉ)

Le sol des voies et allées du lotissement, ainsi que les réseaux – eaux, assainissement, éclairage public, etc... seront remis à la Commune de Frauenberg au plus tôt dès la fin des travaux après remise de la déclaration d'achèvement des travaux, en vue de la gestion et de l'entretien des voies, espaces libres et ouvrages d'intérêt collectif et ce, après acceptation des travaux par la Commune de Frauenberg suivant le type de procédure en vigueur.

ARTICLE 14 – DROITS DES ACQUÉREURS

14.01 Le sol des voies et espaces communs demeure affecté à l'usage des copropriétaires jusqu'à l'intégration de la voirie dans le domaine public

14.02 Tous les acquéreurs de lots ou leurs représentants ont sur ces voies des droits de jour, vue et issue comme sur les voies publiques régulièrement classées.

14.03 Les acquéreurs ont les mêmes droits de circulation, sans distinction, que leurs lots aient ou non accès sur ces voies et espaces communs.

14.04 Tout propriétaire directement intéressé peut exiger de tout autre propriétaire l'exécution des clauses et conditions imposées au règlement et aux différentes pièces du dossier de lotissement.

ARTICLE 15 – CANALISATION – BRANCHEMENTS

15.01 Les acquéreurs des lots doivent se brancher aux réseaux d'adduction d'eau potable, d'assainissement, d'électricité ou tout autre réseau d'intérêt collectif (téléphone...) en formulant une demande en fonction de leurs besoins, à chaque service concessionnaire, pour la réalisation des travaux.

IMPORTANT :

Les acquéreurs sont tenus de vérifier les réseaux en attente avant acquisition de leur lot. Aucune remarque ne pourra être acceptée après acquisition du terrain, l'achat valant acceptation des branchements et réseaux en l'état.

15.02 Afin d'éviter une détérioration des chaussées, les branchements des lots sur les canalisations d'eau et d'égout, d'électricité, de gaz et fourreaux télécoms seront exécutés dans une parfaite coordination et aux frais des acquéreurs.

15.03 Les acquéreurs font leur affaire personnelle de tous contrats ou abonnements à souscrire auprès de la Commune, ou des sociétés concessionnaires.

15.04 De même pour tous les cas où les services concessionnaires ou le lotisseur préfinancent les installations de réseaux, la mise aux normes des installations intérieures des bâtiments est à la charge de l'acquéreur. Au cas où les dispositions indispensables ne seraient pas prises, le lotisseur ou le concessionnaire sera en droit de demander à l'acquéreur le remboursement de la somme perdue concernant ce lot vendu.

15.05 Les canalisations d'eau potable, incendie, électricité, éclairage public, assainissement, France Télécom, Orange, et plus généralement toutes autres canalisations d'intérêt collectif peuvent être installées sous ou sur les voies et espaces communs du lotissement sans qu'aucun acquéreur puisse s'y opposer ni demander une indemnité pour les travaux d'établissement ou de réparation.

15.06 Les acquéreurs doivent établir à leurs frais les conduits particuliers desservant leur construction à partir des amorces situées en limites des lots et des boîtes de branchement en attente sur lesquelles ils doivent se raccorder.

Les acquéreurs des lots sont tenus, afin de ne pas détériorer les bordures et les trottoirs pendant les travaux de construction de leur pavillon :

- de réaliser un « pont de protection »
- soit au moyen de béton sur une feuille plastique,
- soit au moyen de plaque d'acier.

TITRE 5 – DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 16 – ASSURANCES

Tout acquéreur doit faire assurer contre l'incendie et les dégâts des eaux la construction élevée sur son terrain, dès le début des travaux.

ARTICLE 17 – CHARGES

17.01 Toutes les propriétés étant situées en bordure des voies communales ou y ayant accès sont astreintes aux charges communales de voiries en résultant.

17.02 Les acquéreurs acquittent à compter du jour fixé pour leur entrée en jouissance, tous les impôts, contributions et charges de toutes natures auxquels ils pourront être assujettis.

ARTICLE 18 – DEGRADATIONS

Tout acquéreur est tenu de faire réparer toutes les dégradations ou aggravations concernant principalement la voirie, les trottoirs, les équipements communs, etc... qui auraient été endommagés du fait de sa construction et en assurer le nettoyage après achèvement de son bâtiment.

A titre de caution l'acquéreur versera au lotisseur, lors de la signature de l'acte notarié la somme **de 1000 €**, en garantie des réparations à effectuer.

Lors du classement des voiries dans le domaine public, un constat de voirie sera adressé par le lotisseur et la caution remboursée à l'acquéreur après déduction du montant des réparations qu'il n'aurait pas effectuées lui-même.

ARTICLE 19 – GARANTIES LITIGES ENTRE ACQUEREURS ET LOTISSEUR

19.01 Le lotisseur est tenu à toutes les garanties ordinaires et de droit.

Il fait entier abandon de ses droits d'acquéreur, de façon à ce que tous les propriétaires puissent exiger directement des autres l'exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges ou par le règlement du lotissement et auxquels ils auront contribué.

19.02 En conséquence, les acquéreurs qui se prétendaient lésés sont subrogés dans tous les droits du vendeur à l'effet d'exiger directement l'exécution desdites conditions et toute discussion devra se régler entre eux, sans que, dans aucun cas, ni sous aucun prétexte, l'intervention du lotisseur puisse être exigée.

19.03 Les travaux d'équipement de réseaux, d'aménagement de voirie et d'espaces communs et plantations seront exécutés par le lotisseur conformément au programme des travaux du dossier de lotissement.

ARTICLE 20 – ADHÉSION AU PRESENT CAHIER DES CHARGES

20.01 La signature des actes de ventes entraîne adhésion complète aux dispositions du présent cahier des Charges dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.

ARTICLE 21 – OBLIGATIONS DES LOTIS

21.01 Les colotis doivent se conformer à toutes les obligations prévues au présent Cahier des Charges, au règlement du lotissement s'il existe, et plus généralement à toutes les pièces constituant le dossier du lotissement.

21.02 En particulier, les colotis devront procéder dans leur lot respectif dans un délai maximal de 4 ans aux plantations d'arbres, arbustes et espaces verts prévus essentiellement au dossier de lotissement, ainsi qu'à la construction de murette, mur ou clôture éventuellement prévus au permis de construire.

ARTICLE 22 – TRAVAUX D'ENTRETIEN

22.01 Les acquéreurs ne peuvent s'opposer à l'exécution des travaux rendus nécessaires pour la bonne tenue de l'ensemble.

22.02 Chaque acquéreur est personnellement responsable des dégradations commises sur les voies par lui-même les siens, ses entreprises, ouvriers ou tacherons ; 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 ou du représentant de la Commune de Frauenberg , faute de quoi il sera procédé à ses frais par la personne ou l'organisme chargé de la gestion.

22.03 Les dépôts de quelque nature que ce soit sont strictement interdits sur les parties communes même pendant la durée de la construction des bâtiments.

Il est formellement interdit de gâcher du ciment sur les chaussées, les trottoirs ou toutes parties communes.

ARTICLE 23 – SANCTIONS

Toute infraction aux règles d'urbanisme, règlement de lotissement et prescriptions du présent cahier des charges pourra être poursuivie à la diligence tant des Propriétaires riverains que du lotisseur et de toute personne concernée de près ou de loin par ladite infraction.

ARTICLE 24 – APPROBATION ADMINISTRATIVE

24.01 Le lotissement est constitué en application du Code de l'Urbanisme et de l'habitation.

ARTICLE 25 - TENUE GENERALE – PUBLICITE – ETALAGES

ARTICLE 25.01 – ENTRETIEN DES PARCELLES

Les constructions qu'elle qu'en soit la destination les espaces libres et les voies doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté, l'hygiène et l'aspect du lotissement ne s'en trouvent pas altérés.

En attendant que les travaux de construction soient entrepris, les acquéreurs ou les locataires, le cas échéant, doivent assurer l'entretien et le débroussaillage de leurs parcelles.

ARTICLE 25.02 – DEPOT DE MATERIAUX

Les matériaux de construction en cours d'utilisation et seulement pendant cette période, peuvent être déposés sur le terrain des lots intéressés mais en aucune façon à l'extérieur des lots dans l'emprise des voies et sur les parties communes du lotissement.

ARTICLE 25.03 – ACCÈS AU TERRAIN

Les propriétaires ne peuvent ouvrir sur leur terrain d'autres voies que celles prévues au plan du lotissement en dehors des allées carrossables donnant accès aux garages.

La nature et les caractéristiques des voies du lotissement sont définies par le programme des travaux joint au présent dossier et leur emplacement par le plan de masse.

ARTICLE 25.04 – PUBLICITÉ

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.

ARTICLE 25.05 – ÉTALAGE

Les étalages ou terrasses à usage commercial sont interdits tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de la propriété.

ARTICLE 25.06 – PARABOLE

Les paraboles sont interdites sur la façade avant.

ARTICLE 25.07 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les acquéreurs des lots sont tenus d'assurer et d'entretenir des plantations suffisantes en choisissant de préférence des arbres ornementaux à feuillage caduc.

Les plantations devront être réalisées au plus tard à la saison propice qui suivra la fin des travaux de construction.

ARTICLE 25.08 – ETENDOIRS

Les étendoirs à linge devront être installés au fond des lots de manière aussi discrète que possible.

ARTICLE 25.09 – ENDUITS

Les enduits, peintures ou autres revêtements extérieurs devront être réalisés dans un délai de deux ans à compter de la date de la notification du permis de construire.

ARTICLE 25.10 – RACCORDEMENTS

Les constructions doivent obligatoirement être branchées aux réseaux d'eau potable et d'assainissement dans les conditions prévues par les règlements sanitaires ou de voirie en vigueur dans la commune.

Les raccordements à l'égout se feront sur les regards de visite. Tout autre raccordement est interdit.

Il sera obligatoirement intercalé entre le dit regard de visite et la construction, à un endroit facilement accessible, un regard borgne appelé boîte de branchement pour permettre un nettoyage facile de la canalisation de raccord à l'égout.

Cette boîte de branchement sera située sur le domaine privé, le plus près possible du domaine public.

En vue de l'exécution des branchements aux réseaux publics, il appartiendra aux constructeurs de prendre contact avec le lotisseur.

ARTICLE 25.11 – COFFRETS ELECTRIQUES , GAZ TELECOM TELEDISTRIBUTION

Les constructions doivent obligatoirement être reliées aux réseaux du téléphone, d'électricité et de télécommunications mis en place par le lotisseur, au cas où ces installations seraient utilisées par le constructeur.

ARTICLE 25.12 – BORNES - BRANCHEMENTS

Chaque propriétaire est responsable pour sa parcelle du maintien en place des bornes délimitant le terrain, ainsi que de l'état des divers coffrets ou boîte de branchement aux réseaux publics. Tout remplacement ou dégradation sera à la charge du propriétaire.