



CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT
DEPARTEMENT DU NORD
COMMUNE DE MARCQ-EN-BAROEU

135 rue du Collège

TITRE 1 -DISPOSITIONS GENERALES-

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, détenteur 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.

1 – 02 : Le lotissement sera réalisé en conformité avec les plans et les documents joints au dossier.

Article 2 – Vente des lots

2 – 01 : La vente des lots constructibles est effectuée aux conditions ordinaires et de droit.

2 – 02 : Tout acquéreur prendra le ou les lots à lui vendus dans l'état où ils se trouveront 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.

2 – 03 : En particulier, il ne pourra élever aucune réclamation en cas de modifications des tracés et de surfaces des lots autre que le sien ou de modification apportée à la voirie et à la viabilité en accord avec les autorités municipales ou préfectorales qualifiées.

2 – 04 : Les actes de ventes, location ou partage qui seraient conclus par l'acquéreur en méconnaissance des dispositions du présent cahier des charges du règlement du lotissement, seront nuls et de nul effet.

Article 3 – Mesurage et bornage :

3 – 01 : Un plan régulier de chaque lot sera dressé par un géomètre expert nommé par le lotisseur aux frais de l'acquéreur et devra être utilisé pour établir un plan de masse annexé à la demande de permis de construire.

3 – 02 : Avant la signature de l'acte de vente, l'acquéreur pourra à ses frais vérifier le plan et le bornage de son lot. Aucune réclamation ne sera plus admise après la signature de l'acte de vente.

.../...

TITRE 2 -SERVITUDE-

Article 4 – Servitudes générales :

- 4 – 01 : Tout acquéreur déclare bien connaître le ou les lots à lui vendus pour les avoir visités sur place.
- 4 – 02 : Les acquéreurs souffriront sans indemnité les servitudes frappant les lots qu'ils acquièrent comme celles pouvant être portées sur les biens dont il ont collectivement la jouissance.
- 4 – 03 : Ils profiteront sans charge des servitudes actives dont pourrait bénéficier le lot dont ils sont devenus propriétaires.
- 4 – 04 : Chaque acquéreur de parcelle aura à sa charge, outre le coût de ses constructions, celui de leur adaptation au sol déterminée par son Maître d'œuvre sous sa propre responsabilité. Dans ce sens, il est recommandé aux acquéreurs de prendre toutes précautions qui pourraient s'avérer nécessaires du fait de l'état, de la nature du sol et du sous-sol et pour ce faire, procéder éventuellement à tous sondages et étude de sol.

Article 5 – Servitudes particulières :

- 5 – 01 : Les acquéreurs des lots ne pourront s'opposer au passage des canalisations d'eau, d'assainissement, d'électricité ou de télécommunications devant pour des raisons techniques traverser éventuellement leur lot et aux servitudes qui en résulteront.
- 5 – 02 : Aucun acquéreur ne pourra s'opposer, ni au surplomb de son lot par le réseau aérien de distribution électrique, ni à l'élagage des arbres et des haies pouvant gêner ce réseau, ni au passage de drains décidé par le lotisseur.
- 5 – 03 : Le lotisseur se réserve le droit de passage par tous les moyens sur les voies du lotissement, restant à lui appartenir, jusqu'au transfert à l'Association Syndicale du lotissement.

TITRE 3 –VIABILITE-

Article 6 –Propriété du sol :

Le sol des voies et espaces communs du lotissement est destiné à être rétrocédé à l'Association Syndicale du lotissement.

Article 7 –Décharges et dépôts :

7 – 01 : Les acquéreurs ne devront faire sur la voie aucun dépôt de matériaux, décharges, ordures ménagères ou autre.

.../...

7 - 02 : En particulier, il ne pourra être fait de dépôts de matériaux nécessaires aux constructions annexes, accès, etc... réalisés par les occupants de logements pendant plus d'une semaine. Toutefois, pendant la durée de la construction ou des réparations du gros oeuvre des logements, les matériaux pourront en cas de nécessité absolue et dûment constatée, être déposés au droit du terrain sur un emplacement des trottoirs, éloigné de toute bouche d'égoût. Les acquéreurs qui useront de cette possibilité seront tenus de nettoyer parfaitement les lieux et de les remettre en état.

TITRE 4 - UTILISATION ET ENTRETIEN -

Article 8 - Voirie :

8 - 01 : Dans l'intérêt général, les acquéreurs entretiendront en état de propreté le trottoir et le caniveau au droit de leur façade, ils devront se conformer aux règles établies par les services communaux concernant le désherbage et les neiges.

8 - 02 : De même, les passages et servitudes qui desservent les logements doivent être entretenus par les riverains au prorata du linéaire de chaque parcelle.

8 - 03 : Chaque acquéreur sera personnellement responsable des dégradations commises à la viabilité ou à ses accessoires par les entrepreneurs domestiques ou ouvriers travaillant pour son compte. Il devra faire remettre en état les parties détériorées, immédiatement et à ses frais.

Article 9 - La parcelle :

9 - 01 : Dans l'intérêt de tous les acquéreurs du lotissement, chaque parcelle devra être soigneusement entretenue.

9 - 02 : Toute clôture en mauvais état ou cassée devra être remplacée.
Tout arbre ou arbuste mort ou abattu devra être remplacé. La pelouse devra être tondue régulièrement. Toute dégradation choquante de l'esthétique de la parcelle devra être corrigée aux frais de l'acquéreur.

9 - 03 : Il sera interdit d'étendre du linge de façon apparente.

9 - 04 : Dans les dix mois de l'achèvement des travaux, le propriétaire devra avoir fait disparaître tous les entassements et dépôts de matériaux de construction divers.

9 - 05 : Ultérieurement, les parcelles devront être laissées libres de tous entassements et de tous dépôts de matériaux divers.

.../...

Article 10 – Les constructions :

Les peintures extérieures seront refaites au moins tous les quatre ans. Les couleurs vives ou criardes sont interdites.

Article 11 – Sanction commune aux articles 8, 9 et 10 :

Dans le cas du non-respect des obligations dues aux acquéreurs par les articles 8, 9 et 10, tout propriétaire d'un lot constructible peut exiger de tout acquéreur, la remise en état par tout moyen de droit.

Article 12 – Litige entre acquéreurs :

Chaque acquéreur pourra exiger directement des autres acquéreurs l'exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges ou par le règlement de lotissement.

Article 13 – Charges :

13 – 01 : Toutes les propriétés situées en bordure des voies ou y ayant accès, seront astreintes aux charges de voirie en résultant.

13 – 02 : Les acquéreurs acquitteront à compter du jour fixé pour entrer en jouissance, tous les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels les immeubles vendus peuvent et pourront être assujettis.

Article 14 – Adhésion au présent cahier des charges :

14 – 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.

14 – 02 : Le présent cahier des charges, le règlement de lotissement seront insérés dans tous les actes de vente, tant par les soins du lotisseur primitif que les acquéreurs lors des aliénations successives, soit par reproduction in extenso, soit par voie de référence précise.

Article 15 – Approbation administrative :

15 – 01 : Le lotisseur remplira les formalités nécessaires pour obtenir l'approbation administrative du lotissement.

15 – 02 : Les dispositions du présent cahier des charges ne seront rendues définitives qu'au moment de cette approbation.

.../...

Article 16 – Utilisation des voies :

16 – 01 : Règle d'utilisation. Les acquéreurs de chacun des lots seront responsables de la maintenance des ouvrages construits et pour ce faire, s'engagent à veiller pendant la construction à ce que :

- les véhicules de chantier soient équipés de pneus et ne dépassent pas une charge telle que prévue au code de la route (actuellement 13 tonnes/essieu),
 - les livraisons de béton par toupie n'entraînent pas de dépôts accidentels.
 - des cales soient posées au droit des bordures afin que les passages d'engins ne les détériorent pas,
 - la protection des trottoirs soit assurée de manière efficace et continue soit :
 - . par platelage,
 - . par grave-ciment sur polyane,
 - . ou tout moyen efficace.
 - le ciment ne soit gâché qu'à l'intérieur de sa parcelle obligatoirement sur une bâche, tôle, polyane ou similaire et en aucun cas sur la chaussée. Les camions amenés à enlever les terres excédentaires respectent les règles en la matière afin de ne pas salir la voie existante.
 - le lavage des bétonnières ne vienne pas en dépôt sur les chaussées et dans les égouts.
 - aucune vidange d'engin ou matériel ne soit effectuée à l'intérieur du lotissement.
- Dans ce sens, des exemplaires du présent règlement d'utilisation seront remis à l'acquéreur qui s'oblige, préalablement à tous travaux, à transmettre :
- au lotisseur entre la date où les acquéreurs pourront déposer et obtenir leur permis de construire conformément à l'article R 315-39 du Code de l'Urbanisme modifié par le décret N° 84-228 alinéa 3 du 23 mars 1984 et la date de réception administrative des travaux,
 - à l'association syndicale chargée de faire respecter les règles du présent cahier.

Les documents suivants :

- Un exemplaire du règlement d'utilisation visé par son ou ses entreprises de construction et portant la mention "Lu et Approuvé bon pour accord".
- Une attestation d'assurance responsabilité civile datée de moins de trois mois de son ou ses entreprises avec extension aux sous-traitants et fournisseurs.

.../...

- Un exemplaire du constat d'Huissier ou état des lieux contradictoire dressé préalablement à tout début de travaux en présence de la ou des entreprises de construction, d'un représentant de l'Association Syndicale, ou du lotisseur si l'Association Syndicale n'est pas constituée.

Et cela de manière à ce que les ouvrages soient, après terminaison des travaux, remis en état en cas de dégradation.

Dans tous les cas, l'acquéreur sera tenu pour personnellement responsable des dégradations causées par sa ou ses entreprises, en particulier dans le cas où elles ne se substitueraient pas à lui pour les remises en état.

Fait à ROUBAIX
Le 30 mai 1994

Annexé à la minute d'un acte
reçu par le Notaire associé à
MARC-ENRICAUX, huissier,
le 5 mai 1994.

