



Route d'obermodern
67330 BOUXWILLER

DEPARTEMENT DU BAS-RHIN

COMMUNE DE SESSENHEIM

Lotissement "Les Jardins de Goethe" tranche 2

CAHIER DES CHARGES

1. DISPOSITIONS GENERALES

1.1 OBJET ET FORCE OBLIGATOIRE DU PRESENT CAHIER DES CHARGES.

1.1.1 Le présent cahier des charges a pour objet de fixer :

a) Les règles à caractère contractuel du lotissement sis à 67770 SESSENHEIM.

b) Les conditions générales des ventes ou des locations qui seraient consenties par le lotisseur, de même que les conditions des reventes successives qui pourront être consenties par les premiers acquéreurs.

1.1.2 Les règles visées à l'article 1.1.1 s'imposeront contractuellement :

- Dans les rapports du lotisseur 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 tout ou partie du lotissement.

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, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, ou de reventes ou locations successives.

1.1.3 Le respect des règles du présent Cahier des Charges est assuré par l'association syndicale des propriétaires du lotissement.

Tout propriétaire peut également en demander directement l'application.

Tout propriétaire est subrogé aux droits du lotisseur. Il peut exiger de tout autre propriétaire, directement ou par l'association syndicale, l'exécution des conditions imposées et auxquelles celui-ci aurait contrevenu.

Par suite, tout litige entre propriétaires doit se régler directement entre eux, sans que jamais et sous aucun prétexte, le lotisseur puisse être mis en cause.

2. CONDITIONS GENERALES DE VENTE

2.1 VENTE DES LOTS.

2.1.1 La vente des lots est effectuée aux conditions ordinaires et de droit.

2.1.2 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.

2.1.3 En particulier il ne pourra élever aucune réclamation en cas de modification des tracés et des surfaces des autres lots que le sien, ou des modifications apportées à la voirie, aux espaces verts et à la viabilité.

2.1.4 En outre, les cessions de lots ne peuvent être consenties que pour l'édification des constructions conformes aux types définis par le règlement du lotissement et à la réglementation en vigueur.

2.1.5 La contenance des lots est garantie à chaque acquéreur qui, en signant l'acte d'acquisition sera présumé irréfragablement l'avoir reconnue exacte. Les acquéreurs jouiront des servitudes actives et souffriront celles passives de toutes natures, s'ils en existent, à leurs risques et périls.

2.1.6 Les acquéreurs auront à remettre à la commune les trouvailles éventuelles d'un caractère archéologique ou artistique faites dans le sous-sol lors des travaux d'excavation.

2.1.7 Ils acquitteront à compter du jour de l'entrée en jouissance les contributions, charges et frais de viabilité de toute nature auxquels les terrains qui leur seront vendus peuvent être et pourront être assujettis.

2.1.8 Les acquéreurs devront s'engager à construire dans un délai de deux ans à compter de la réception provisoire des travaux de viabilité (à l'exclusion des travaux de finition, c'est-à-dire du revêtement définitif des voiries) desservant le lot vendu et permettant pour ledit lot la délivrance du permis de construire, en application de l'article R.315-39 alinéa 2 du code de l'urbanisme ou à compter de la date de conclusion de l'acte de vente si celle-ci est postérieure à ladite réception.

En cas de non construction dans le délai précité, le lotisseur se réserve, conformément à la loi, le droit de demander la résolution de la vente dans les termes de l'article L.1184 du Code Civil, le prix du terrain étant remboursé à l'acquéreur sans intérêt ni revalorisation et après déduction des frais de la résolution qui seront à la charge des acquéreurs.

Toutefois, dans le cas d'un empêchement dont la charge de la preuve incombera aux acquéreurs, dont le bien fondé dépendra de la seule appréciation du lotisseur, le délai ci-dessus fixé de deux ans pourra être prolongé d'une nouvelle durée qui relèvera de la seule appréciation du lotisseur.

2.1.9 Le lotisseur et les acquéreurs demeurent soumis pour tous les effets des ventes faites en conséquence du présent cahier des charges à la juridiction des tribunaux compétents, et à défaut, d'élection de domicile par les acquéreurs, elle sera de plein droit en l'Etude du notaire du lieu devant lequel seront passés les actes.

2.1.10 Propriété-Jouissance.

Les acquéreurs seront propriétaires des lots par eux acquis à compter du jour de la vente à eux consentie et ils en auront la jouissance à compter du même jour, par la prise de possession réelle.

2.2 MESURAGE ET BORNAGE.

2.2.1 Un plan régulier de chaque lot dressé par le cabinet de Géomètres-Experts Graff-Kiehl sis 67590 SCHWEIGHOUSE/MODER - 1a, rue du Ried, sera obligatoirement annexé à l'acte de vente. Ce plan devra être utilisé pour établir le plan de masse annexé à la demande de permis de construire.

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

2.3 SERVITUDES GENERALES.

2.3.1 Tout acquéreur déclare bien connaître le ou les lots à lui vendus pour les avoir visité sur place.

2.3.2 Les acquéreurs souffriront sans indemnité les servitudes frappant les lots qu'ils acquièrent comme celles pouvant être portées sur les biens dont ils ont collectivement la jouissance.

2.3.3 Ils jouiront de même, et sans soulte, de toutes les servitudes qui pourraient être portées sur les même biens.

2.4 SERVITUDES D'URBANISME.

Le lotisseur, les acquéreurs, et éventuellement les locataires des lots, seront tenus de se conformer aux règlements municipaux et aux prescriptions du règlement du lotissement définissant en particulier les règles d'implantation, de volume et d'aspect des constructions et d'obligations du permis de construire ou de la déclaration de construction. Une servitude de « non aedificandi » est mise en place sur les lots 22 à 33. Cette servitude de rend inconstructible une bande de 3m de largeur située sur lesdits lots, le long de la limite parcellaire avec la voie ferrée située à l'Est.

2.5 SERVITUDES PARTICULIERES.

2.5.1 Les acquéreurs des lots ne pourront s'opposer au passage des canalisations d'eau, d'assainissement, d'électricité ou du réseau téléphonique devant, pour des raisons techniques, traverser éventuellement leur lot ou être installés sur terrain privé le long d'une limite et aux servitudes qui en résulteront.

2.5.2 Le lotisseur se réserve le droit de passage par tous moyens sur les voies du lotissement pour la desserte de la propriété restant lui appartenir.

3. DROITS, OBLIGATIONS, DU LOTISSEUR ET DE L'ACQUEREUR

3.1 EQUIPEMENTS COMMUNS A REALISER PAR LE LOTISSEUR.

3.1.1 Le lotissement comporte des équipements à usage commun, à savoir :

- Voie de desserte.
- Réseaux d'assainissement pour les eaux usées.

- Réseaux d'eaux pluviales pour la collecte des eaux pluviales des voiries.
- Réseau d'adjonction d'eau potable.
- Réseaux d'électricité, d'éclairage public, de cuivre téléphonique et de fibre optique.
- Réseau de gaz de ville.

Le tout ainsi que lesdits équipements communs au lotissement sont prévus au dossier technique annexé à la demande de permis d'aménager et au Dossier de Loi sur l'Eau (DLE), ayant fait l'objet d'un récépissé de non opposition de l'administration en date du 12 Août 2020, portant les références N° 67-2020-00199. Il est précisé que ledit Dossier de Loi sur l'Eau figure dans l'acte de dépôt du présent lotissement, consultable en l'étude de maître Patrick METZ, notaire à 67480 ROESCHWOOG.

3.1.2 La réalisation des équipements communs ci-dessus incombe au lotisseur.

3.1.3 Le lotisseur se réserve le droit de procéder pour les uns ou les autres des travaux à exécuter aux ajustements mineurs rendus nécessaires en raison d'impératifs techniques, commerciaux ou autres.

3.1.4 Jusqu'à la vente du dernier lot, le lotisseur se réserve le droit de modifier les plans du lotissement.

3.1.5 Les acquéreurs ne pourront pas s'opposer à la réalisation d'un projet de lotissement prévu sur la propriété restant au lotisseur et faisant l'objet du plan de composition du dossier, même si ledit plan est modifié.

3.1.6 Il en va de même pour toute extension au présent lotissement que le lotisseur pourrait réaliser en une ou plusieurs fois, par tranche ou globalement le tout s'il l'entend.

3.1.7 De même les acquéreurs ne pourront pas contraindre le lotisseur à réaliser ledit projet.

3.2 TRAVAUX A LA CHARGE DES ACQUEREURS.

3.2.1 L'acquéreur prend en charge l'ensemble des travaux à réaliser sur sa parcelle, conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire ; il doit notamment raccorder sa parcelle sur la voirie interne du lotissement et se brancher aux réseaux en attente existants sur sa parcelle en conformité aux :

- Lois et règlements qui leur sont applicables et qu'il est réputé connaître. Il est à préciser que les branchements des eaux usées devront s'effectuer sur le regard mis en place en début de parcelle par le lotisseur.
- Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées privatives seront gérées à la parcelle. Le mode d'assainissement pluvial sera laissé au choix à chaque acquéreur de parcelle.

Néanmoins, celles-ci ne pourront être infiltrées en dessous de la côte (NGF) 120,10 mètres (côte des plus hautes eaux augmentée de 50 cm).

Pour ce faire, les acquéreurs devront mettre en place des systèmes d'infiltration adaptés dans le sol.

Le dimensionnement de ces systèmes d'infiltration devra être adapté à la surface imperméabilisée collectée et validée par le concessionnaire.

Quatre systèmes d'infiltration ont été proposés et validés par la D.D.T dans le cadre du Dossier de Loi sur l'Eau qui a fait l'objet d'un récépissé de non-opposition dont il est fait état au paragraphe 3.1.1 du présent cahier des charges.

Ces quatre systèmes d'infiltration font l'objet d'un descriptif détaillé formant l'ANNEXE 1 du présent cahier des charges.

Les modèles et marques de systèmes d'infiltration proposés sont suggérés. Tous modèles différents présentant des caractéristiques similaires sont acceptés s'ils répondent aux normes et réglementations en vigueur.

3.2.2 L'acquéreur devra faire son affaire personnelle de tous les contrats et abonnements à passer avec les services publics, du versement des taxes et indemnités de branchements susceptibles de lui être réclamé par la commune de SESSENHEIM ou les concessionnaires concernés. Après remise des ouvrages pour exploitation, ceux-ci seront soumis aux règlements applicables à chacun des réseaux.

3.3 ASSISTANCE TECHNIQUE.

Néant

3.4 SUJETIONS RELATIVES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION.

3.4.1 Le propriétaire est tenu 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.

3.4.2 Il est tenu, directement à l'égard des autres propriétaires (et de l'association syndicale), de réparer tous désordres créés par ces travaux, soit aux autres lots, soit aux voies, clôtures, réseaux ou autres équipements communs.

3.4.3 Il lui est interdit de créer, par lui-même ou par ses entrepreneurs et ouvriers, aucun dépôt de matériaux ou de gravats sur les voies 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.

4 REGLES D'INTERET GENERAL

4.1 ENTRETIEN EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

4.1.1 Les constructions doivent être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien dans le respect du règlement.

4.1.2 Les enduits ou peintures des murs de façades doivent être périodiquement refaits.

4.2 ARBRES, PLANTATIONS ET CLOTURES.

4.2.1 À la frontière Est du lotissement : La haie champêtre existante le long de la voie de chemin de fer, renforcée aux endroits les plus clairsemés par le lotisseur, sera maintenue et protégée par les propriétaires des parcelles formant les lots N° 22 à 33.

Les plantations doivent obligatoirement être composées des essences énumérées ci-dessous, à savoir :

- L'aubépine monogyne
- La bourdaine
- Le cornouiller mâle
- Le sureau noir
- La viorne obier
- Le lilas ancien
- La charmille (intéressante pour son feuillage marcescent)
- Le troène d'Europe (intéressant pour son feuillage semi-persistant)

4.2.2 À la frontière Nord du lotissement, une nouvelle haie champêtre sera mise en place par le lotisseur, et devra être maintenue, protégée et les sujets dépéris devront être replantés par les propriétaires des parcelles formant les lots N° 16 à 22 à leur charge exclusive.

Les plantations doivent obligatoirement être composées des essences énumérées ci-dessous, à savoir :

- L'aubépine monogyne
- La bourdaine
- Le cornouiller sanguin (plus petit que le mâle)
- La viorne obier
- Le lilas ancien
- La charmille (intéressante pour son feuillage marcescent)
- Le troène d'Europe (intéressant pour son feuillage semi-persistant)

4.2.3 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 exonération, notamment vétusté, orage, foudre et tempête.

4.2.4 Lors d'un abattage, il prend les précautions nécessaires pour éviter tous dommages aux lots voisins et les réparer, s'il en est la cause.

4.2.5 Les terrains non encore aménagés devront être correctement entretenus, herbes coupées afin de ne pas nuire aux propriétés voisines déjà arborées et engazonnées.

4.2.6 l'entretien des clôtures à édifier par les propriétaires des lots 22 à 33 le long de la voie ferrée existante sera à la charge exclusive desdits propriétaires. Aucun dédommagement ne pourra être exigé, quel qu'il soit, consécutif à des actions de la SNCF ou désordre provenant du domaine ferroviaire en exploitation.

4.2.7 Aucune demande d'intervention ne pourra être exigée auprès de la SNCF, pour toute végétation quelle qu'elle soit provenant du domaine ferroviaire en exploitation.

4.2.8 les propriétaires des lots contigus à la voie ferrée prendront à leur charge exclusive l'entretien végétal de leur parcelle et notamment l'entretien de la haie champêtre existante ainsi que l'éventuelle végétation provenant du domaine exploité par SNCF réseau.

4.3 AFFICHAGE.

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

- a) Pour les panneaux indiquant qu'une maison est à louer ou à vendre
- b) Pour les panneaux dits de chantiers
- c) Pour les panneaux ou plaques de professions libérales ou assimilées
- d) Pour les panneaux et fléchage de maisons témoins.

4.4 BRUIT.

4.4.1 L'usage discret de reproduction sonore est autorisé. A partir de 22 heures, cet usage est interdit hors des constructions.

4.5 CONDITION RESOLUTOIRE.

La condition résolutoire de la vente est sous-entendue pour le cas où l'acquéreur n'exécute pas l'un quelconque des engagements résultant des présentes, le tout dans les termes de l'article L.1184 du Code Civil et sans préjudice des clauses résolutoires de plein droit stipulées au paragraphe 2.1.8 qui précède.

Fait à Bouxwiller, le 3 Février 2022

Le lotisseur,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'B' followed by a cursive name.

