



- Département de la Moselle -



VILLE DE REDING

EXTENSION DE LA ZONE ARTISANALE " HORIZON " - 1^{ère} tranche

Cahier des charges de cession

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : Objet et force obligatoire du présent cahier des charges

1.1 Le présent cahier définit les charges et obligations auxquelles sont soumis les usagers de terrains situés dans l'emprise du lotissement « Zone Horizon » à Réding, à usage d'activités commerciales, artisanales et industrielles. Il a pour objet de fixer:

- les règles de caractère contractuel du lotissement
- les conditions générales actuelles du lotissement, des ventes et locations qui seraient consenties par le lotisseur, de même que les conditions de reventes successives qui pourront être consenties par les premiers acquéreurs.

1.2 Les règles visées à l'article 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 autre acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso, à l'occasion de chaque vente ou location des parcelles, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, ou de revente ou locations successives.

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, si celle-ci existe, 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.

TITRE II : CONDITIONS DE VENTE

ARTICLE 2 : Vente des lots

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

2.2 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.

2.3 En particulier, il ne pourra élever aucune réclamation en cas de modification des tracés et des surfaces des autres que le sien.

2.4 En outre, les cessions de lots ne peuvent être consenties pour la réalisation de bâtiment à usage conforme aux plans de composition. Toute édification de construction doit être conforme aux types définis par le règlement du plan d'occupation des sols et à la réglementation en vigueur.

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

2.7 Propriété – jouissance

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

2.8 La signature de l'acte de vente devra intervenir au plus tôt après la date d'obtention du Permis de construire et au plus tard avant le démarrage des travaux. Cet acte pouvant être établi par le notaire de la Ville de Réding : Maître SARAH DUKUC-JARTY, Notaire à Sarrebourg 9 Avenue Poincaré.

ARTICLE 3 : Délai d'exécution

Les acquéreurs devront s'engager à :

- déposer, dans un délai de six mois, à dater de l'acceptation des conditions de vente du terrain réservé, la demande du permis de construire.
- construire dans un délai de deux ans, à compter de la réception provisoire de travaux de viabilité (à l'exclusion des travaux de finition, c'est-à-dire du revêtement définitif des voiries, de l'aménagement des trottoirs) desservant le lot vendu et permettant pour ledit lot la délivrance du permis de construire, en application de l'article R.315-39 al. 2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 : Prolongation éventuelle des délais

Toutefois, dans le cas d'un empêchement dont la charge de la preuve incombera aux acquéreurs et 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.

ARTICLE 5 : Vente, location, partage des terrains cédés.

Les actes de vente, de location ou de partage qui seraient consentis par l'acquéreur en méconnaissance des dispositions du présent article, seraient nuls et de nul effet.

5.1 Il est interdit à l'acquéreur de mettre en vente des terrains qui lui sont cédés avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus, sans en avoir, au moins 3 mois à l'avance, avisé la Ville de Réding. Celle-ci pourra exiger, soit que les terrains lui soient rétrocédés, soit qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par elle.

5.2 En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera affecté d'une déduction de 10%. En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par la Ville de Réding, celle-ci pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions.

5.3 Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation

prévue.

ARTICLE 6 : Obligation de maintenir l'affectation prévue après réalisation des travaux.

Après achèvement des travaux, l'acquéreur sera tenu de ne pas modifier l'affectation du ou des bâtiments sans en avoir avisé la Ville de Réding au moins deux mois à l'avance. La Ville de Réding pourra jusqu'à l'expiration de ce délai exiger que le changement d'affectation soit différé pour une durée de six mois et ne soit effectué que si, durant ce dernier délai, il n'a pu être trouvé un acquéreur pour l'ensemble du fond s'engageant à maintenir l'affectation, le prix d'acquisition étant fixé, à défaut d'accord amiable, par voie d'expertise contradictoire. L'expert de l'acquéreur, si ce dernier ne pourvoit pas à sa désignation, pourra être désigné par le Président du Tribunal Civil à la requête de la Ville de Réding.

TITRE III: DROITS ET OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR ET DE L'ACQUEREUR PENDANT LA DUREE DES TRAVAUX

ARTICLE 7 : Obligations de la Ville de Réding :

- 7.1 La Ville de Réding exécutera, conformément aux dispositions du dossier de lotissement tous les ouvrages de voirie et de réseaux des terrains destinés à être incorporés au domaine public.
- 7.2 La Ville de Réding s'engage à exécuter dans un premier stade une voirie provisoire suivant le tracé de la voirie définitive permettant l'accès aux chantiers de construction ainsi que la pose des conduites d'eau et d'électricité en vue d'assurer une alimentation suffisante desdits chantiers. (travaux réalisés)
- 7.3 La Ville de Réding s'engage à réaliser la voirie définitive au plus tard aussitôt après achèvement de la construction de toutes les clôtures ou de toutes les bordures séparant le domaine privé du domaine public et de la mise en place des divers branchements.
- 7.4 Le bornage des terrains sera mis en place à la demande de la Ville de Réding par le géomètre désigné pour l'opération de lotissement.

ARTICLE 8 : Droits et obligations de l'acquéreur

8.1 Servitudes d'urbanisme

L'acquéreur réalisera son projet de construction en se conformant aux dispositions du permis de construire et aux prescriptions du règlement du POS en vigueur définissant les règles particulières d'implantation, de volume et d'aspect des constructions et d'obligations du permis de construire.

8.2 Servitudes et obligations des acquéreurs:

L'acquéreur devra, dans le cadre de son projet de construction, se soumettre à certaines autres obligations:

Servitudes générales :

Tout acquéreur déclare bien connaître le ou les lots à lui vendus pour les avoir visités sur place. Les acquéreurs souffriront sans indemnités les servitudes frappant les lots qu'ils acquièrent comme celles pouvant être portées sur les biens dont ils ont collectivement la jouissance.

Servitudes particulières :

Les acquéreurs seront tenus de subir toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain et éventuellement dans les immeubles bâtis de toutes les canalisations publiques, notamment d'eau, d'électricité, du téléphone, d'éclairage public, d'égouts, telles qu'elles seront réalisées à la demande du maître d'ouvrage de l'aménagement du lotissement ou par les sociétés concessionnaires.

Obligations

L'utilisation du plomb, cadmium et chrome est proscrit pour les parties métalliques des toitures et les canalisations destinées à collecter les eaux pluviales de toitures.

Aucun acquéreur ne pourra s'opposer à l'élagage des arbres ou des haies pouvant gêner ce réseau.

La Ville de Réding se réserve le droit de passage par tous moyens sur les voies du lotissement pour la

desserte de la propriété restant à lui appartenir.

Branchements et aménagements sur le terrain cédé (viabilité tertiaire).

La Ville de Réding réalisera les branchements particuliers. L'acquéreur assurera le raccordement des réseaux sur les boîtes de branchements mises en place par la commune. L'acquéreur fera son affaire de leur entretien ultérieur.

ARTICLE 9 : Branchements - Prescriptions à l'usage des acquéreurs

9.1 Alimentation eau potable

La Ville de Réding fera réaliser le raccordement au réseau d'eau potable par le Syndicat Intercommunal des Eaux de Wintersbourg.

Les branchements seront en polyéthylène et se feront en prise directe sur la conduite principale par l'intermédiaire de collier de prise en charge et seront dimensionnés selon les besoins.

Les caractéristiques techniques des branchements seront conformes aux prescriptions des règlements en vigueur.

9.2 Assainissement

Le réseau d'assainissement est prévu en mode séparatif.

a.) Les eaux pluviales et les eaux usées doivent obligatoirement être raccordées au réseau public.

b.) Les opérations d'entretien

Celles-ci sont à la charge de l'acquéreur de la parcelle.

9.3 Electricité

Chaque acquéreur fera son affaire personnelle de son branchement privé nécessaire entre le coffret et sa construction.

La puissance dont pourra disposer chaque implantation est fixée selon la convention de distribution d'ERDF.

Si cette puissance ne satisfait pas aux besoins de l'acquéreur, celui-ci devra solliciter ERDF pour une attribution supplémentaire à ses frais.

9.4 Gaz

Les branchements gaz, du coffret au bâtiment, sont à charge de l'acquéreur et seront réalisés par Gaz de France selon les préconisations en vigueur. A cet effet, l'acquéreur soumettra à Gaz de France le projet des installations intérieures de l'immeuble.

9.5 Téléphone

Chaque acquéreur aura à mettre en place, à ses frais, le génie civil entre le regard de branchement et sa construction (tranchée avec TPC 040 vert et grillage avertisseur vert).

L'acquéreur demandera à France Télécom ou à tout autre opérateur présent sur le site de se raccorder au réseau public.

ARTICLE 10 : Travaux à la charge de l'acquéreur

10.1 L'acquéreur prend en charge l'ensemble des travaux à réaliser sur la parcelle, conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, il doit notamment raccorder sa parcelle sur la voirie du lotissement et se brancher à ses frais, sur les boîtes de branchement des réseaux d'assainissement, téléphone, câbles, gaz et eau potable, en conformité aux lois et règlement qui leur sont applicables et qu'ils sont réputés connaître et selon les stipulations des « limites de prestations »

L'acquéreur devra vérifier sur place:

- les emplacements des différents réseaux
- la profondeur du regard assainissement
- l'éventuelle présence de coffrets, câbles, arbres, candélabres ou poteaux d'incendie devant sa propriété, ceci afin d'éviter toute erreur d'implantation de la construction et de son accès.

Conformément au règlement, la réalisation des accès se fera sans aucun déplacement d'arbres, candélabres et poteaux d'incendie existants.

ARTICLE 11 : Sujétions relatives aux travaux de construction

11.1 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.

11.2 Il est tenu, directement à l'égard des autres propriétaires, de réparer tous désordres créés par ces travaux, soit aux autres lots, soit aux voies, clôtures, réseaux, bornes ou autres équipements communs.

11.3 Il est tenu de prendre en charge toute réparation d'ouvrage détérioré sur le linéaire de façades sur rue.

ARTICLE 12

En cas de transfert éventuel de l'autorisation de lotir à un aménageur privé ou public, l'aménageur fera son affaire des droits et obligations relatifs à cette autorisation.

TITRE IV : CONDITIONS DE GESTION DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS

ARTICLE 13 : Equipements communs à réaliser par la Commune :

La Commune de Réding réalisera tous les équipements nécessaires en vue d'assurer la desserte des terrains de construction tels que prévus au programme des travaux annexés. Compte tenu du fait que ces équipements ont un caractère public, la Ville de Réding assurera l'entretien de la voirie, des éclairages publics, des espaces verts et des réseaux d'eau et d'assainissement.

Par contre, les équipements relatifs au gaz, à l'électricité, au téléphone et aux câbles seront entretenus par les concessionnaires ou services correspondants.

TITRE V : DISPOSITIONS PARTICULIERES

ARTICLE 14 : Exécution des travaux par les entrepreneurs de l'acquéreur

14.1 Les entrepreneurs de l'acquéreur, chargés de la construction de ou des bâtiments, pourront utiliser les voies publiques sous réserve de l'accord de la Ville de Réding.

14.2 Les acquéreurs s'engagent à déclarer et à remettre à la Ville de Réding toutes les découvertes à caractère archéologique ou artistique faites dans le sous-sol des travaux d'excavation.

14.3 Un constat contradictoire relatif aux bornes, aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement général exécutés, par la Ville de Réding, soit par les sociétés concessionnaires sera fait avant et à l'issue des travaux de construction.

Les entrepreneurs auront la charge de supporter les frais de réparation des dégâts causés par eux et aux ouvrages précités.

L'acquéreur devra avertir de ces obligations et charges les entrepreneurs participant à la construction de ses bâtiments par l'insertion des clauses nécessaires dans leur marché.

En cas de défaillance des entrepreneurs pour le paiement dans les trois mois des sommes qui leur sont réclamées par la Ville de Réding, celle-ci se retournera contre l'acquéreur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

14.4 Pendant la durée de la construction, aucun matériau ne pourra être déposé sur le domaine public.

14.5 Par ailleurs, l'acquéreur ne pourra prétendre à aucune indemnité, ni diminution du prix de vente du terrain au cas où le transport des matériaux de construction s'avèrerait difficile. Les travaux de construction ne devront gêner en aucune façon les travaux de viabilisation dans les nouvelles rues.

ARTICLE 15 : Publicité

Seules seront autorisées les enseignes se rapportant à l'activité exercée par l'acquéreur.

ARTICLE 16 : Assurance contre l'incendie

L'acquéreur devra faire assurer la ou les constructions sur son terrain pour une valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

ARTICLE 17 : Insertion

Les prescriptions du présent cahier des charges seront insérées intégralement par les soins de l'acquéreur dans l'acte de vente ou de location, et lors des aliénations successives par reproduction du texte complet.

TITRE VI : REGLES D'INTERET GENERAL

ARTICLE 19 : Entretien extérieur des constructions

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

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

ARTICLE 20 : Arbres et plantations

20.1 Les plantations existantes ou créées seront maintenues et protégées quelle que soient leurs distances aux limites séparatives.

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

ARTICLE 21 : Condition résolutoire

La condition résolutoire de la vente est sous-entendue pour le cas où l'acquéreur n'exécuterait pas l'un des quelconques engagements résultant, le tout dans les termes de l'article 1184 du Code Civil.