



HAUTES TERRES COMMUNAUTE

Région Auvergne Rhône Alpes

Département du Cantal

Commune de Massiac

Parc d'activités du Colombier

Cahier des charges de cession de terrain (CCCT)

Novembre 2017

La Présidente,

Sommaire

| | |
|---|----|
| ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES | 3 |
| ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS PAR L'AMENAGEUR | 4 |
| TITRE I : DISPOSITIONS D'ORDRE GÉNÉRAL RÉGISSANT LA VENTE ET LA CONSTRUCTION DES TERRAINS | 5 |
| ARTICLE 3 - OBJET DE LA CESSION | 5 |
| ARTICLE 4 - DÉLAIS D'EXECUTION..... | 5 |
| ARTICLE 5 - PROLONGATION ÉVENTUELLE DES DÉLAIS | 6 |
| ARTICLE 6 - SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR..... | 6 |
| ARTICLE 7 - VENTE ; MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES | 7 |
| ARTICLE 8 - NULLITÉ | 8 |
| TITRE II : DROITS ET OBLIGATIONS RESPECTIFS | 9 |
| CHAPITRE I : Terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics..... | 9 |
| ARTICLE 9 - OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR..... | 9 |
| ARTICLE 10 – UTILISATION DES VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES PUBLICS..... | 9 |
| CHAPITRE II : Terrains destinés à être cédés | 10 |
| ARTICLE 11 - URBANISME ET ARCHITECTURE..... | 10 |
| ARTICLE 12 - BORNAGE ; CLÔTURES | 10 |
| ARTICLE 13 - DESSERTE DES TERRAINS CEDES..... | 11 |
| ARTICLE 14 - SANCTIONS A L'EGARD DE L'AMENAGEUR | 11 |
| ARTICLE 15 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS | 11 |
| ARTICLE 16 - ÉTABLISSEMENT DES PROJETS DU CONSTRUCTEUR COORDINATION DES TRAVAUX..... | 12 |
| ARTICLE 17 - EXÉCUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR | 12 |
| TITRE III : REGLES ET CHARGES DE DROIT PRIVE | 13 |
| ARTICLE 18 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES AUTRES QUE CEUX FAISANT L'OBJET DE L'ARTICLE 10..... | 13 |
| ARTICLE 19 - USAGE DES ESPACES LIBRES ; " SERVITUDES " | 13 |
| ARTICLE 20 - TENUE GÉNÉRALE | 13 |
| ARTICLE 21 - ASSURANCES | 14 |
| ARTICLE 22 - LITIGES ; SUBROGATION | 14 |
| ANNEXE: FICHE DE LOT..... | 15 |

PREAMBULE

ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

Les règles de caractère contractuel du lotissement, dénommée ZA du Colombier, établi sur la Commune de Massiac sur les terrains cadastrés suivants :

L'état parcellaire précis sera établi à l'occasion de la mise en œuvre de la demande de Permis d'Aménager

Les conditions générales des ventes consenties par le lotisseur de même que les conditions des reventes successives qui pourront être consenties par les premiers acquéreurs.

Conformément aux dispositions de l'article L.442-7 du Code de l'Urbanisme, il sera remis à chaque preneur lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente, et devra leur avoir été communiqué préalablement. Les actes devront mentionner que ces formalités ont bien été effectuées.

1.2 Le présent cahier des charges est divisé en trois titres :

- Le titre I comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux constructeurs et aux utilisateurs des terrains pour satisfaire au respect de l'utilité publique ; elles précisent notamment : le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations.

- Le titre II définit les droits et obligations respectifs de l'aménageur et du constructeur. Il fixe, notamment, les prescriptions techniques et urbanistique, complémentaires au PLU (zone AUY spécifique à la zone économique du Colombier).

- Le titre III fixe les règles et charges de droit privé imposées aux constructeurs, à leurs ayants cause à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges par voie de convention avec l'aménageur. Il détermine notamment les modalités de la gestion des ouvrages d'intérêt collectif.

1.3 Le présent cahier des charges sera inséré intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété, qu'il s'agisse soit d'une première cession, soit de cessions successives.

1.4 Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- d'une part, on désignera sous le vocable de " constructeur " tout assujetti au présent CCCT, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, concessionnaire d'usage, ... etc.
- d'autre part, on désignera sous le vocable " acte de cession " tout acte transférant la propriété d'un terrain ou bâtiment situé dans le périmètre d'application du présent CCCT, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation.

- enfin, on désignera sous le vocable " Aménageur ", Hautes Terres Communauté

Ceci exposé, l'aménageur entend diviser et céder les terrains de la ZA le Colombier dans les conditions prévues ci-dessous :

ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS PAR L'AMENAGEUR

Les terrains sus-indiqués font l'objet d'une division entre, d'une part, les terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics, et d'autre part, ceux destinés à être cédés aux constructeurs publics ou privés, désignés ci-après par le terme " constructeur ".

TITRE I : DISPOSITIONS D'ORDRE GÉNÉRAL RÉGISSANT LA VENTE ET LA CONSTRUCTION DES TERRAINS

ARTICLE 3 - OBJET DE LA CESSION

Le terrain d'assiette cédé au constructeur correspondra au lot défini par le plan de composition du lotissement et le plan de bornage.

La cession est consentie en vue de la réalisation du programme de bâtiments défini dans l'acte de cession.

Ces bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions du règlement du lotissement et du Cahier de Prescriptions Architecturales et Paysagères ainsi que du titre II ci- après.

ARTICLE 4 - DÉLAIS D'EXECUTION

Le constructeur s'engage à :

1. commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés sur le terrain qui lui est cédé et à communiquer à l'aménageur son avant-projet de construction 1 mois au moins avant le dépôt de sa demande de permis de construire ;

le cas échéant, présenter en même temps à l'approbation de l'aménageur un programme échelonné de réalisation par tranches annuelles ;
2. déposer sa demande de permis de construire dans un délai maximum de 6 mois à dater de l'acte de cession ou de location, étant précisé que, sauf disposition contraire du dit acte, c'est la date de signature de l'acte sous seing privé qui est prise en considération à ce titre ; en cas de réalisation par tranches, la demande de permis de construire afférente à toute tranche autre que la première devra être déposée au plus tard un an après l'achèvement de la première tranche.
3. entreprendre les travaux de construction dans un délai maximum de 6 mois à compter de la délivrance du permis de construire ; ce délai sera prorogeable en cas de recours administratif ou contentieux à l'encontre du permis.
4. avoir réalisé les constructions dans un délai de 24 mois à compter de la délivrance du permis de construire. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à l'aménageur d'une déclaration d'achèvement de travaux.

Dans le cas d'opérations groupées réalisées en plusieurs phases opérationnelles, le délai de 24 mois ci-dessus s'entend comme le délai maximum de réalisation de la première phase opérationnelle ; les autres phases opérationnelles devront être réalisées dans un délai maximum de 20 mois chacune, et le délai global de réalisation de l'ensemble de l'opération ne devra pas excéder 48 mois à compter de la délivrance du permis de construire.

Le constructeur devra produire à l'aménageur le certificat de conformité desdits travaux au plus tard dans les 3 mois de la déclaration d'achèvement de travaux.

ARTICLE 5 - PROLONGATION ÉVENTUELLE DES DÉLAIS

5.1 Les délais fixés à l'article 4 ci-dessus seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le constructeur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du constructeur.

5.2 Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant un cas de force majeure.

ARTICLE 6 - SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du constructeur par le présent cahier des charges, l'aménageur pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, obtenir des dommages intérêts et résoudre la vente, le cas échéant cumulativement, dans les conditions suivantes :

1. Dommages intérêts (cas particuliers)

- Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4 ci-dessus, l'aménageur le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 1 mois en ce qui concerne les délais du § 1°, 2° et 3° ou dans un délai de 3 mois en ce qui concerne celui du § 4°.

- Si, passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, l'aménageur pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après à moins qu'il ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard avec maximum de 10/100. (10 %).

Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint 10 %, l'aménageur pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

2. Résolution de la cession

La cession pourra être résolue par décision de l'aménageur, notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 4 ci-dessus.

La cession pourra également être résolue par décision de l'aménageur, notifiée par acte d'huissier, en cas de non-paiement de l'une quelconque des fractions du prix à son échéance, et ce, 1 mois après une mise en demeure de payer restée sans effet, et plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent CCT, ou de l'acte de cession.

Le constructeur aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

1. Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite du

montant du préjudice subi par la commune, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10 % du prix de cession hors taxes

Ce prix, en cas d'indexation, sera réputé égal à la somme des versements déjà effectués à la date de la résolution, augmentée d'une somme égale au solde restant dû, après application à ce solde du dernier indice connu 15 jours avant la date de la résolution.

2. . Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le coût de la main d'œuvre utilisée.

Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value due aux travaux exécutés.

La plus-value, ou la moins-value, sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de Hautes Terres Communauté étant l'Administration des Domaines, celui du constructeur pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le président du tribunal de grande instance sur la requête de l'aménageur.

En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le président du tribunal de grande instance du lieu de l'immeuble à la requête du plus diligent des experts ou des parties.

En cas de réalisation des constructions par tranches, ou en vue de la construction de bâtiments distincts, la résolution de la vente pourra ne porter, au choix de l'aménageur, que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

3. Tous les frais seront à la charge du constructeur. Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation dans les conditions fixées à l'article L.21-3 du code de l'expropriation.
4. Toutefois, pour l'application du présent article, l'obligation de construire sera considérée comme remplie, le cas échéant, au jour du versement par les organismes prêteurs de la première tranche du prêt consenti par ces établissements ou d'une avance sur prêt à titre de démarrage ou de préfinancement pour la construction des bâtiments à usage d'habitation.

ARTICLE 7 - VENTE ; MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES

La propriété des terrains vendus par l'aménageur au constructeur ne pourra être cédée qu'après réalisation des travaux d'aménagement et constructions prévus au programme visé à l'article 3 ci-dessus.

Toutefois, le constructeur pourra procéder :

- à la cession globale de la propriété des terrains, si une partie des constructions a déjà été effectuée,
- à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisés, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux d'aménagement et de construction.

Conditions :

- Avant toute cession, le constructeur devra aviser l'aménageur, au moins 3 mois à l'avance, de ses intentions.

- L'aménageur pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par elle, ou, le cas échéant, que le bail soit résilié ou ne soit cédé qu'à un cessionnaire agréé par elle.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10 % (Cf. article 6-2).

En cas de vente, (définis dans les deux hypothèses ci-dessus) l'aménageur pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions.

Le constructeur est cependant autorisé à céder la propriété à un organisme de crédit-bail, à la condition expresse que celui-ci consente le crédit-bail au profit du constructeur lui-même.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue. Toutefois, le constructeur aura la possibilité de consentir des contrats de crédit-bail immobilier à la condition que les crédits preneurs aient reçu l'agrément préalable de l'aménageur.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de mise en copropriété des locaux dans les termes de la loi du 10 juillet 1965, ni en cas de vente d'immeuble à construire.

En cas de cessions successives, les acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions du présent article.

Tout morcellement ultérieur sera soumis à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 8 - NULLITÉ

Les actes de vente, de partage, etc., qui seraient consentis par le constructeur ou ses ayants cause en méconnaissance des interdictions, restrictions, ou obligations stipulées dans le titre

1er du présent cahier des charges seraient nuls et de nul effet conformément aux dispositions de l'article L.21-3 du code de l'expropriation.

Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de 5 ans à compter de l'acte par l'aménageur, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

TITRE II : DROITS ET OBLIGATIONS RESPECTIFS

CHAPITRE I : Terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics

ARTICLE 9 - OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR

L'aménageur exécutera, conformément au PLU, au permis d'aménager du lotissement et à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux destinés soit à être incorporés au domaine intercommunal, soit à être remis aux organismes concessionnaires.

Sous réserve que d'autres délais ne soient pas fixés dans l'acte de cession, l'aménageur s'engage à exécuter :

- une voirie provisoire suivant le tracé de la voirie définitive et permettant l'accès à la parcelle cédée, et, d'autre part, les canalisations d'eau et d'électricité permettant une alimentation satisfaisante de ladite parcelle pour la réalisation des travaux de construction (satisfaisant par ailleurs aux conditions inscrites dans l'acte authentique),
- tous les travaux de réseaux à sa charge dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des bâtiments au fur et à mesure de leur mise en service, sous la réserve expresse que soient respectées les dispositions du PLU et du permis d'aménager,
- la voirie définitive dans un délai de 6 mois après la date où tous les lots auront fait l'objet d'une cession et de la réalisation de bâtiments.

ARTICLE 10 – UTILISATION DES VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES PUBLICS

L'aménageur pourra interdire au public, comme aux constructeurs, pendant la période de chantier, la circulation et le stationnement sur tout ou partie des voies et places qu'elle aura réalisées.

Dès leur ouverture au public, la police y sera assurée par le Maire conformément à la loi.

CHAPITRE II : Terrains destinés à être cédés

ARTICLE 11 - URBANISME ET ARCHITECTURE

PLU et CAHIER DE PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Le constructeur et l'aménageur s'engagent à **respecter les dispositions du PLU** (zone 2AUY spécifique à la zone du Colombier) dans l'ensemble de ses documents constitutifs (règlement, documents graphiques, ...) et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci.

Le constructeur s'engage à **respecter outre les prescriptions du présent Cahier des Charges**, et à remplir l'annexe 1 (fiche de lot) permettant de juger du respect du projet vis-à-vis du règlement de la zone et du présent document, **le Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères**.

Avant-projet

Un avant-projet sera établi par le maître d'œuvre d'opération choisi par le constructeur (délais Cf. art. 4.1). Cet avant-projet devra comprendre essentiellement :

- **un plan de masse de l'opération** envisagée faisant apparaître clairement le parti d'implantation des constructions et le respect des servitudes d'urbanisme
- **un plan environnemental et paysager** présentant la gestion hydraulique de la parcelle, le traitement des clôtures, les espaces verts créés et les essences envisagées, le traitement des talus liés à l'exhaussement du bâti
- **les plans et coupes** permettant de juger du respect du programme fixé dans l'acte de cession
- **une esquisse des façades** et, si nécessaire, tout document permettant d'apprécier le projet (vues perspectives, silhouettes d'ensemble, etc.).

Cet avant-projet devra obtenir l'agrément des services de Hautes Terres Communauté.

A cette fin, il sera remis à l'aménageur au moins 1 mois avant le dépôt du permis de construire (Cf. article 4.1). Cet AVP sera soumis à l'avis de son Architecte Paysagiste Conseil avec lequel une convergence d'intégration architecturale et paysagère sera recherchée. L'objectif visé par l'aménageur est d'apporter du conseil au pétitionnaire dans le souci d'un aménagement harmonieux de la zone répondant aux objectifs visés par la Cahier de Prescriptions Architecturales et Paysagères.

Permis de construire

La demande de permis de construire sera déposée à la Mairie (délais Cf. art. 4.2).

ARTICLE 12 - BORNAGE ; CLÔTURES

Bornage

L'aménageur procédera à ses frais, préalablement à l'acte authentique, au bornage du terrain cédé.

Clôtures

Les clôtures en limite des espaces publics ou accessibles au public, devront faire l'objet d'une définition détaillée dans le dossier de permis de construire et correspondre aux attentes du Cahier de Prescriptions Architecturales et Paysagères.

Tout cessionnaire d'une parcelle contiguë à des lots non encore cédés par l'aménageur ne peut, en aucun cas, réclamer à celui-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture.

En revanche, tout constructeur sur une parcelle bénéficiant d'une clôture mitoyenne déjà existante a l'obligation de rembourser au constructeur voisin qui aura supporté les frais d'établissement de cette clôture, la moitié de la dépense engagée, dans les conditions de droit commun en matière de mitoyenneté.

ARTICLE 13 - DESSERTE DES TERRAINS CEDES

Les ouvrages à la charge de l'aménageur seront réalisés par celui-ci, conformément aux prescriptions du PLU et du programme des équipements publics du lotissement dans les délais fixés à l'article 9 ci-dessus.

ARTICLE 14 - SANCTIONS A L'EGARD DE L'AMENAGEUR

En cas d'inexécution par l'aménageur des travaux qui lui incombent, dans les délais prévus, et sauf dispositions particulières de l'acte de cession, le constructeur est en droit, après mise en demeure restée sans effet dans le délai d'1 mois, de réclamer à l'aménageur une indemnité pour le préjudice direct, matériel et certain qui aura pu lui être causé du fait de la défaillance de l'aménageur ;

ARTICLE 15 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

Le constructeur devra, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher à ses frais sur les canalisations d'eau, d'électricité, égouts, ..., établis par l'aménageur, et conformément aux avant-projets généraux approuvés par le service compétent.

Sur autorisation de l'aménageur, il aura le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements, avant réalisation des revêtements définitifs. Si ces derniers ont été réalisés, les demandes d'ouverture de tranchée seront soumises à la réglementation en vigueur.

Les branchements ainsi que les installations intérieurs correspondantes doivent respecter les lois et règlements qui leur sont applicables et que le constructeur est réputé connaître.

Il fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics.

Le constructeur fera son affaire de la remise en état des sols et revêtements à l'identique après l'exécution des travaux, ainsi que, éventuellement, du versement des taxes et des indemnités de branchement à l'égout susceptibles de lui être réclamées par la collectivité ou le service public.

ARTICLE 16 - ÉTABLISSEMENT DES PROJETS DU CONSTRUCTEUR COORDINATION DES TRAVAUX

16.1 Établissement des projets du constructeur

L'aménageur établira, conformément au PLU, les documents définissant l'utilisation du sol pour les îlots ou les lots cédés en fonction des travaux VRD.

A cet effet, l'aménageur fera établir des « Fiches de lot » comprenant un plan de situation, la définition des limites du terrain dans son contexte proche, la localisation des accès, les conditions d'implantation des constructions, de leur volumétrie, l'organisation des espaces libres et du stationnement et les prescriptions paysagères et environnementales.

Le constructeur devra mandater un homme de l'art en vue d'établir le projet en concertation étroite avec la Commune et la Communauté de Communes. Il communiquera à l'aménageur le projet définitif pour accord préalable, dans le délai fixé à l'article 4.1 ci-dessus.

L'aménageur s'assurera que les prescriptions urbanistiques et architecturales ont été observées et que l'aspect extérieur des bâtiments que le constructeur se propose de construire ne peut nuire à l'utilisation des terrains voisins.

16.2 Coordination des travaux

Le raccordement aux voies et réseaux pourra être refusé si les ouvrages ne sont pas compatibles ou si les règlements n'ont pas été observés.

En aucun cas, l'aménageur ne pourra être tenu d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

ARTICLE 17 - EXÉCUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR

Les entrepreneurs du constructeur auront la charge financière des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par la Communauté de Communes.

Il sera procédé contradictoirement, à l'entrée dans les lieux par le constructeur, à un état des lieux entre le constructeur et l'aménageur. Le constructeur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans ses marchés.

En cas de défaillance des entrepreneurs pour le paiement, dans les 3 mois, des sommes qui leur sont réclamées par l'aménageur, celui-ci pourra se retourner contre l'acquéreur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous les constructeurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés, et ce, au prorata du nombre de m² de surface de plancher alloués à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

TITRE III : REGLES ET CHARGES DE DROIT PRIVE

ARTICLE 18 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES AUTRES QUE CEUX FAISANT L'OBJET DE L'ARTICLE 10

Chaque constructeur devra entretenir ses espaces libres en bon état, de façon permanente et à ses frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins. Il aura la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits.

ARTICLE 19 - USAGE DES ESPACES LIBRES ; " SERVITUDES "

Les parcelles de l'ensemble immobilier devront souffrir les servitudes utiles à l'un quelconque des fonds, telles que de passage, d'entretien et de réfection de toutes canalisations souterraines existantes ou à venir (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, électricité, téléphone, etc.), ainsi que les servitudes tenant à la présence sur un terrain privatif ou commun des bornes, regards, avaloirs, équipement hydroélectrique, etc., cette énumération n'étant pas limitative.

L'aménageur sera seul juge avec les services intéressés, (notamment la commune, Électricité de France, le service des eaux et le service d'assainissement), de l'opportunité ainsi que des travaux à entreprendre de ce chef.

La Communauté de Communes, toutes régies et entreprises, propriétaires, cessionnaires ou chargés de l'entretien des divers réseaux servant à l'alimentation ou à l'évacuation des fluides, pourront à tout moment accéder aux parcelles pour effectuer les travaux qu'ils estimeront nécessaires pour accomplir leur mission.

A cet effet, il est interdit de planter arbres ou arbustes ou de réaliser toutes constructions au-dessus du passage des réseaux desservant chaque lot.

En conséquence, tout propriétaire devra obligatoirement laisser libre accès et ne pourra jamais s'opposer à l'ouverture éventuelle de tranchées pour une installation, vérification ou réparation concernant son lot ou un autre lot, étant entendu que lesdits travaux devront être effectués et les lieux remis en état sauf le gazon et les plantations dans les plus brefs délais compatibles avec la saison.

De même, chaque propriétaire devra souffrir les travaux de terrassement rendus nécessaires pour un meilleur drainage ou écoulement des eaux pluviales en un point quelconque de l'ensemble immobilier.

Toute intervention s'effectuant dans un terrain privatif ne se réalisera qu'après information préalable faite 5 jours à l'avance.

ARTICLE 20 - TENUE GÉNÉRALE

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments ni sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité. Il ne pourra, notamment, être exécuté aucun

travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans le permis de construire.

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

ARTICLE 21 - ASSURANCES

Tout constructeur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain à une compagnie notoirement solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

Le présent article n'est pas applicable aux personnes morales de droit public.

ARTICLE 22 - LITIGES ; SUBROGATION

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrain feront loi tant entre l'aménageur et chaque constructeur qu'entre les différents autres constructeurs.

L'aménageur subroge, en tant que de besoin, chaque constructeur dans tous ses droits et actions, de façon que tout constructeur puisse exiger des autres l'exécution des dispositions en cause.

Fait en deux exemplaires,
A, le

« Lu et approuvé »

La Présidente de Hautes Terres Communauté,

ANNEXE : FICHE DE LOT

Fiche de lot

A remplir et annexer au permis de construire et à l'acte notarié

Taille de la parcelle

m²

Plan de masse paysager et environnemental présentant la gestion hydraulique de la parcelle, le respect des reculs, les espaces verts créés et les essences envisagées, le traitement des talus liés à l'exhaussement du bâti (cadre ci-contre ou plan annexe)