

DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER
77 610 MARLES EN BRIE
CAHIER DES CHARGES

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

Lieudit : « Le Cruché »

77 610 MARLES EN BRIE

**PROJET DE CAHIER DES CHARGES
DU LOTISSEMENT
A PUBLIER DANS LES ACTES DE VENTE
DES TERRAINS A BATIR**

Pièce PA 10b annexée à la demande de permis d'aménager

19 Juillet 2011

DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER
77 610 MARLES EN BRIE
CAHIER DES CHARGES

SOMMAIRE

CHAPITRE I - GENERALITES.....	3
ARTICLE 1 - OBJET DU CAHIER DES CHARGES.....	3
ARTICLE 2- FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES	3
CHAPITRE II - DISPOSITIONS CONCERNANT LES EQUIPEMENTS COMMUNS ET LES DEPENSES Y AFFERENTS.....	4
ARTICLE 3- LES EQUIPEMENTS COMMUNS.....	4
<i>ARTICLE 3.1 - Les équipements communs à l'ensemble des lots du lotissement :</i>	4
<i>ARTICLE 3.2 - Les équipements communs à un certain des lots :</i>	4
ARTICLE 4- CREATION DES EQUIPEMENTS.....	4
ARTICLE 5- PROPRIETE DES EQUIPEMENTS	4
ARTICLE 6- OBLIGATION GENERALE DE CONSERVATION ET D'ENTRETIEN.....	4
ARTICLE 7 - CONTRIBUTION DES PROPRIETAIRES AUX CHARGES AFFERENTES AUX EQUIPEMENTS.....	5
ARTICLE 8- AGGRAVATION DES CHARGES.....	5
CHAPITRE III - DISPOSITIONS RELATIVES AUX BRANCHEMENTS DES RESEAUX DIVERS	6
ARTICLE 9- BRANCHEMENTS AUX RESEAUX DIVERS.....	6
<i>ARTICLE 9.1- EAU POTABLE.....</i>	6
<i>ARTICLE 9.2 - ELECTRICITE BASSE TENSION.....</i>	6
<i>ARTICLE 9.3 – GAZ DE VILLE.....</i>	6
<i>ARTICLE 9.4 - TELECOMMUNICATION.....</i>	6
<i>ARTICLE 9.5 - ASSAINISSEMENT "EAUX USEES".....</i>	6
<i>ARTICLE 9.6 - ASSAINISSEMENT "EAUX PLUVIALES".....</i>	6
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION.....	7
ARTICLE 10- REALISATION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION	7
ARTICLE 11 - SUJETIONS RELATIVES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION	7
ARTICLE 12- ENTRETIEN EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	7
CHAPITRE V - DISPOSITIONS DIVERSES.....	8
ARTICLE 13- ARBRES ET PLANTATIONS.....	8
ARTICLE 14- REGLEMENT SANITAIRE ET ECOULEMENT DES EAUX.....	8
ARTICLE 15- DROITS DE CIRCULATION	8
ARTICLE 16- ENTRETIEN DES VOIES, TROTTOIRS ET ESPACES VERTS.....	8
ARTICLE 17- OBLIGATION DE CONTRACTER UNE ASSURANCE.....	8
CHAPITRE VI– REGLES D'INTERET GENERAL.....	9
ARTICLE 18- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	9
ARTICLE 19- AFFICHAGE	9
ARTICLE 20- JARDINS.....	9
ARTICLE 21 - SIGNALISATION.....	9
ARTICLE 22- CLOTURES.....	9
ARTICLE 23- SECHAGE DU LINGE	10
ARTICLE 24- LES DECHARGES	10
ARTICLE 25- SON.....	10
ARTICLE 26- ANIMAUX	10
ARTICLE 27- CANALISATIONS.....	10
ARTICLE 28- ORDURES MENAGERES.....	10
CHAPITRE VII - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX VENTES QUI SERONT REALISEES PAR L'AMÉNAGEUR	11
ARTICLE 29- GARANTIE	11
ARTICLE 30- OBLIGATIONS DE SOUSCRIRE UN PERMIS DE CONSTRUIRE.....	11
ARTICLE 31 - MESURAGE, BORNAGE ET IMPLANTATION.....	11
ARTICLE 32 - SERVITUDES	11
ARTICLE 33- PROPRIETE / JOUISSANCE	11
ARTICLE 34- CONTRIBUTIONS ET CHARGES.....	11
ARTICLE 35- FRAIS ET HONORAIRES	11
ARTICLE 36- SOLIDARITE	12
ARTICLE 37- REMISE DE TITRES	12

DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER
77 610 MARLES EN BRIE
CAHIER DES CHARGES

CHAPITRE I - GENERALITES

ARTICLE 1 - OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges a pour objet :

a) de fixer les règles de caractère privé du lotissement situé au lieudit « Le Bois de Pendu » – 77610 Marles en Brie

Ces règles s'ajoutent aux dispositions contenues dans le règlement du lotissement.

b) de fixer les conditions générales des ventes ou des locations qui seront consenties par l'aménageur, de même que les conditions de revente ou location qui pourront être consenties par les propriétaires successifs.

ARTICLE 2- FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES

1) Les règles visées en l'article 1 s'imposeront :

- dans les rapports entre l'aménageur et les propriétaires des lots.
- dans les rapports entre les propriétaires entre eux, et ce, sans limitation de durée.

Le présent Cahier des Charges est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier, donataire ou de bénéficiaire d'apport en société, tout ou partie du lotissement.

A cet effet, il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in-extendo à l'occasion de chaque vente ou location, y compris les reventes ou locations successives.

2) Le respect des règles du présent Cahier des Charges est assuré par tout propriétaire du lotissement.

Tout propriétaire peut également en demander directement l'application.

3) Tout propriétaire d'un terrain est subrogé aux droits de l'aménageur. Il peut exiger de tout autre propriétaire 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, l'aménageur en tant que tel puisse être mis en cause.

Tout litige entre propriétaire et aménageur doit se régler directement entre eux, sans que, jamais et sous aucun prétexte, la Commune de Marles en Brie puisse être mise en cause.

DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

77 610 MARLES EN BRIE

CAHIER DES CHARGES

CHAPITRE II - DISPOSITIONS CONCERNANT LES EQUIPEMENTS COMMUNS ET LES DEPENSES Y AFFERENT

ARTICLE 3- LES EQUIPEMENTS COMMUNS

ARTICLE 3.1 - Les équipements communs à l'ensemble des lots du lotissement :

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

- 1- L'espace réservé à la collecte de déchets recyclables (tri sélectif).
- 2- La place centrale et ses équipements.
- 3- Réseaux : Basse Tension, Eau Potable, Eclairage Public, téléphone, Gaz (sous réserve de faisabilité pour le gaz de ville).
- 4- Réseau d'assainissement séparatif "Eaux Usées et Eaux Pluviales".
- 5- Les éléments paysagers et mobiliers urbains

Le tout, ainsi que les dits équipements sont figurés sur les plans et pièces écrites faisant partie du dossier de permis d'aménager approuvé et déposé, conformément à la Loi.

ARTICLE 3.2 - Les équipements communs à un certains nombre de lots :

- 1- L'espace de collecte des ordures ménagères réservé aux lots 6, 7, 8 et 9
- 2- L'espace de collecte des ordures ménagères réservé aux lots 21, 22, 23, 24, 25, 26 et 27

ARTICLE 4- CREATION DES EQUIPEMENTS

Obligation de l' aménageur :

1) La création des équipements ci-dessus est à la charge de l'aménageur. Ils sont achevés dans les conditions prévues par l'arrêté communal approuvant le permis d'aménager.

2) L'aménageur est tenu de mettre les dits équipements en état de conformité avec les plans et le programme de travaux susvisés et également avec les règles de l'art.

L'aménageur est tenu à l'obligation de garantie quant aux défauts cachés des dits équipements, il se retournera contre les entreprises et la maîtrise d'œuvre des ouvrages, si besoin est.

ARTICLE 5- PROPRIETE DES EQUIPEMENTS

Le sol des voies du lotissement est destiné à être incorporé ultérieurement à la voirie communale.

Il y aura obligation par les propriétaires, l'aménageur ou les acquéreurs, d'accepter la cession des équipements communs à titre gratuit, après visite de conformité avec les services de la Mairie.

ARTICLE 6- OBLIGATION GENERALE DE CONSERVATION ET D'ENTRETIEN

Les biens immobiliers ou mobiliers constituant les équipements du lotissement sont conservés et maintenus en bon état d'entretien, aux frais des propriétaires, jusqu'à la rétrocession des ouvrages dans le domaine communal et la prise en charge de cet entretien par la collectivité.

DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

77 610 MARLES EN BRIE

CAHIER DES CHARGES

ARTICLE 7 - CONTRIBUTION DES PROPRIETAIRES AUX CHARGES AFFERENTES AUX EQUIPEMENTS

1) Les charges afférentes aux équipements communs, à savoir le coût de leur entretien et les dépenses accessoires, notamment les impôts auxquels leur propriétaire serait assujéti, les primes d'assurance et les frais de gestion, sont assumées par les propriétaires, à compter du moment où une première vente est intervenue.

2) Ces charges sont réparties entre les propriétaires en fonction du nombre de logement ou du nombre de local d'activité leur appartenant, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les différences de surface des parcelles ou de constructibilité ou de surface effectivement construite.

3) Les propriétaires seront tenus d'acquitter la redevance que la commune et le syndicat d'assainissement sont autorisés à percevoir en application de l'article 5 de la dite loi ainsi que des différentes taxes de déversement à l'égout qui pourront leur être réclamées.

ARTICLE 8- AGGRAVATION DES CHARGES

Toutes aggravations des charges provenant du fait ou de la faute d'un propriétaire, est supportée exclusivement par lui. Sauf preuve formelle de l'origine du désordre, les propriétaires sont solidaires pour le coût de la remise en état.

Cette disposition est notamment applicable aux dégradations qui pourraient être causées aux équipements communs lors des opérations de construction par un propriétaire, lequel en sera personnellement responsable à l'égard de l'aménageur et des autres propriétaires, sans préjudice de ses recours, le cas échéant, contre ses entrepreneurs ou fournisseurs.

En cas de détérioration des équipements communs par un propriétaire, ou par son loueur d'ouvrage, celui-ci s'engage à les remettre en état, dans un délai maximum de 15 jours, à compter de la mise en demeure de l'aménageur.

Afin de prévenir ces dégradations, il se doit d'imposer à son constructeur les prestations suivantes:

- La pose au droit de l'entrée prévue sur le terrain, sur une largeur suffisante (3,5mètres environ) d'une feuille de plastique genre polyane sur laquelle sera répandue du tout-venant et une couche de béton maigre sur une épaisseur de quinze centimètres environ.
- La réalisation d'un balisage et l'obligation d'utiliser le passage ainsi créé à l'exclusion de tout autre.
- L'obligation d'enlever la protection et le balisage visés au 1er paragraphe, après achèvement des travaux de construction.
- L'obligation de réparer les éventuels dégâts causés à la voirie et aux trottoirs, aux bordures, et de façon générale, tous les ouvrages communs au droit du lot.
- L'interdiction d'utiliser des engins à chenille.
- L'interdiction d'entreposer des matériaux sur la chaussée et le trottoir et d'y préparer du mortier.
- L'interdiction d'utiliser les accotements comme aire de stationnement des engins de chantier, de livraison et de tout autre véhicule.

En cas de défaillance, l'aménageur est en droit de faire exécuter ces réparations par une entreprise de son choix, aux frais du dit propriétaire.

Voir article 35 - 2^{ème} alinéa : « - Une somme de 2000 € (Deux milles euros) servira de garantie des dégradations éventuelles aux voiries, trottoirs, espaces verts, équipements divers commises lors des constructions réalisées sur le lotissement.

Durant la construction de son pavillon, le propriétaire peut baliser le trottoir au droit de sa propriété en vue d'en assurer le maintien en bon état.

DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER
77 610 MARLES EN BRIE
CAHIER DES CHARGES

**CHAPITRE III - DISPOSITIONS RELATIVES AUX BRANCHEMENTS DES RESEAUX
DIVERS**

ARTICLE 9- BRANCHEMENTS AUX RESEAUX DIVERS

Les branchements particuliers aux réseaux d'adduction d'eau, d'électricité, d'assainissement, de téléphone, de gaz, seront pris en charge par l'aménageur en bordure de chaque lot.

Les acquéreurs ne devront se raccorder à ces réseaux qu'en utilisant exclusivement les branchements ainsi amorcés.

Ils feront leur affaire personnelle de tous contrats et abonnements et location de compteurs à passer avec les sociétés concessionnaires.

ARTICLE 9.1- EAU POTABLE

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Un citerneau de branchement sera en attente en limite de propriété pour chaque lot.

Chaque acquéreur sera tenu responsable du dimensionnement des conduites à l'intérieur de son pavillon.

ARTICLE 9.2 - ELECTRICITE BASSE TENSION

La distribution de l'énergie électrique des lots sera réalisée par un branchement souterrain, passant sous voirie, aboutissant à un coffret de distribution placé en limite de propriété sur chaque lot.

ARTICLE 9.3 – GAZ DE VILLE

Si elle est techniquement réalisable, la distribution de l'énergie en gaz des lots sera réalisée par un branchement souterrain, passant sous voirie, aboutissant à un coffret de distribution placé en limite de propriété sur chaque lot.

ARTICLE 9.4 - TELECOMMUNICATION

Le réseau de télécommunication comprendra des fourreaux et des chambres de tirage posés sur l'ensemble de l'opération, le réseau sera en attente dans un regard, à l'intérieur de chaque lot.

ARTICLE 9.5 - ASSAINISSEMENT "EAUX USEES"

Toute construction ou installation devra être obligatoirement raccordée par une canalisation souterraine à la boîte de branchement d'assainissement EU, en limite de propriété (côté domaine public). Le raccordement se fera sur le tuyau laissé en attente en amont de la boîte. Les sous-sols, si ils sont autorisés, ne pourront être raccordés au réseau EU sauf au moyen d'une pompe de relèvement à la charge de l'acquéreur, si besoin est.

ARTICLE 9.6 - ASSAINISSEMENT "EAUX PLUVIALES"

Toute construction ou installation devra obligatoirement être raccordée sur un puisard filtrant propre à chaque lot et dimensionné suivant les besoins. Aucun rejet vers le domaine public ne sera accepté.

DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER
77 610 MARLES EN BRIE
CAHIER DES CHARGES

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

ARTICLE 10- REALISATION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Chaque acquéreur, en lien avec son constructeur et/ou ses entreprises veillera à la bonne adaptation des fondations de sa construction en fonction de la nature géologique du sol et du sous-sol.

Chaque propriétaire construit à ses frais dans le respect des dispositions PLU et du règlement du lotissement.

ARTICLE 11 - SUJETIONS RELATIVES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Le propriétaire est tenu, par 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.

Il est tenu, directement à l'égard des autres propriétaires de réparer tout désordre aux voies et clôtures.

Il lui est interdit de créer, ou de brûler par lui-même ou par ses entrepreneurs et ouvriers, des dépôts de matériaux ou de gravats sur les accotements 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. Il est, en particulier, interdit de gâcher du mortier sur la voie publique.

ARTICLE 12- ENTRETIEN EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien dans les respects du règlement.

Les portes, volets, et plus généralement les éléments extérieurs doivent être peints tous les cinq ans au moins, de façon à maintenir à l'ensemble, un aspect soigné.

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

DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER
77 610 MARLES EN BRIE
CAHIER DES CHARGES

CHAPITRE V - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 13- ARBRES ET PLANTATIONS

- 1) Les plantations existantes ou créées seront maintenues et protégées.
- 2) 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 liés notamment à la vétusté, l'orage, la foudre ou la tempête.
- 3) Les plantations prévues et plantées aux frais de l'aménageur bénéficient d'une servitude garantissant leur maintien et même leur remplacement quelle que soit leur hauteur et leur distance aux limites de propriété.

ARTICLE 14- REGLEMENT SANITAIRE ET ECOULEMENT DES EAUX

- 1) Les lots formés seront soumis à l'application de la réglementation en vigueur concernant l'assainissement dans la commune de Marles en Brie.
- 2) Il est interdit de modifier l'écoulement de l'eau de ruissellement et plus spécialement d'aggraver l'obligation pour chacun de recevoir les eaux provenant du fond supérieur.

ARTICLE 15- DROITS DE CIRCULATION

La circulation de tout engin, remorque ou véhicule, est interdite sur les accotements, en dehors des entrées de lots prévus à cet effet.

ARTICLE 16- ENTRETIEN DES VOIES, TROTTOIRS ET ESPACES VERTS

Les acquéreurs entretiendront en état de propreté les accotements au droit de leur façade, principalement en cas de verglas et de neige.

Les acquéreurs ne devront faire, sur la voie, aucun dépôt de matériaux, décharges, ordures ménagères ou autres. Les poubelles seront déposées aux endroits fixés par la Municipalité pour la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE 17- OBLIGATION DE CONTRACTER UNE ASSURANCE

Les propriétaires sont tenus de contracter une assurance incendie et recours des voisins pour les bâtiments construits sur leur parcelle. Les acquéreurs devront, pour satisfaire aux obligations de la loi du 4 Janvier 1978, contracter une assurance "dommages-ouvrages" étendue à la viabilité.

Tant que le prix d'acquisition ne sera pas entièrement payé, l'aménageur aura le privilège sur l'indemnité due en cas d'incendie.

DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

77 610 MARLES EN BRIE

CAHIER DES CHARGES

CHAPITRE VI— REGLES D'INTERET GENERAL

ARTICLE 18- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions élevées ne peuvent être affectées qu'à l'habitation familiale.

Toutefois, l'exercice d'une activité sera autorisé sous les conditions suivantes:

- Les locaux destinés à cette activité ne devront pas couvrir plus de la moitié de la superficie habitable du logement.
- L'activité exercée ne devra, en aucune manière, causer la moindre gêne au voisinage ni par le bruit, ni par l'odeur, ni enfin, par une circulation active.
- Les occupants exerçant une activité tolérée auront la faculté d'apposer à l'entrée extérieure de leur maison une plaque ne portant d'autre indication que leur nom, titre, profession, plaque dont le périmètre ne pourra excéder un mètre linéaire (ex. 0,30 de large x 0,20 de haut).

ARTICLE 19- AFFICHAGE

Toute publicité et affichage sont interdits, sous réserve des exceptions suivantes:

- pour panneaux provisoires indiquant qu'un bâtiment est à louer ou à vendre,
- pour les panneaux ou plaques signalant la présence d'une activité professionnelle si celles-ci sont autorisées par l'article précédent,
- pour les panneaux dits de chantier, ou panneaux publicitaires jugés nécessaires par l'aménageur et les constructeurs.

ARTICLE 20- JARDINS

Les parties des lots individuels non réservées à la construction seront aménagées en jardin d'agrément.

L'entreposage dans le jardin de tout véhicule (remorque, canot, objet quelconque, etc.) est rigoureusement interdit, étant toutefois précisé que sur l'accès garage, seul le stationnement de voiture sera autorisé.

L'aménagement des jardins potagers sera toléré dans la partie arrière des jardins.

Les fouilles sont interdites si ce n'est pour la construction elle-même et à condition de remettre le terrain en état.

Au moins trois arbres de mi tiges devront être plantés en même temps que l'habitation principale en plus des plantations déjà à la charge de l'aménageur.

Une zone de compostage doit être réservée dans la partie arrière du terrain.

ARTICLE 21 - SIGNALISATION

Chaque propriétaire sera tenu de souffrir, sans indemnité sur sa construction, l'apposition de tout signe extérieur indiquant le nom de la voie et le numéro de la propriété selon l'usage,

Le nom des rues sera choisi par la Commune. Elle indiquera à chacun, dès que besoin, le numéro de rue qui lui sera attribué. Chaque propriétaire devra l'apposer en façade ou l'incorporer dans sa clôture. La commune peut imposer un type de plaque pour les numéros de rues.

ARTICLE 22- CLOTURES

La demande de clôtures sera à déposer en même temps que la demande de permis de construire de l'habitation. Elles devront être réalisées en même temps que la construction.

DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

77 610 MARLES EN BRIE

CAHIER DES CHARGES

ARTICLE 23- SECHAGE DU LINGE

Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres, balcons ou terrasses, dans les jardins individuels entre la maison et la voie d'accès.

Il est toléré de le faire dans la partie de jardin non visible des voies publiques, à condition que cet étendage soit discret et qu'en aucun cas il ne dépasse la hauteur maximale admise pour les haies et clôtures.

ARTICLE 24- LES DECHARGES

Les décharges (ordures, déchets, matériaux) sont interdites.

ARTICLE 25- SON

L'usage des appareils de reproduction des sons n'est admis que dans la mesure où cet usage ne gêne pas les propriétaires voisins. Il est notamment interdit à l'extérieur des constructions après vingt deux heures.

ARTICLE 26- ANIMAUX

La divagation des chiens est interdite.

Tout abri, enclos, poulailler servant à l'élevage des animaux est interdit.

ARTICLE 27- CANALISATIONS

Il est interdit de projeter dans les canalisations, des matières inflammables, corrosives, décapantes ou dangereuses, les garanties du constructeur ne jouant pas dans ce cas.

ARTICLE 28- ORDURES MENAGERES

La collecte des ordures ménagères sera assurée par la collectivité, chaque acquéreur de lot devra se conformer à la réglementation communale en vigueur. Les lots situés dans une impasse devront déposer leurs poubelles aux endroits prévus à cet effet.

DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

77 610 MARLES EN BRIE

CAHIER DES CHARGES

CHAPITRE VII - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX VENTES QUI SERONT REALISEES PAR L'AMÉNAGEUR

ARTICLE 29- GARANTIE

Les ventes seront faites avec garantie solidaire de la part des vendeurs de tout empêchement quelconque.

Sans préjudice des dispositions contraires, du présent cahier des charges, en son article 4, les acquéreurs prendront possession des terrains qui leur seront vendus, dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance et tels qu'ils existeront avec leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, et sans garantie de l'état du sol ou du sous-sol, non plus que des vices apparents ou cachés ou des communautés ou mitoyennetés pouvant exister.

ARTICLE 30- OBLIGATIONS DE SOUSCRIRE UN PERMIS DE CONSTRUIRE

Tout acquéreur devra obligatoirement construire sur le lot acquis, un bâtiment tel qu'il est précisé à l'article 18 et obtenir à cet effet la délivrance du permis de construire. La construction et les clôtures devront être achevées dans un délai de trois ans à dater de la signature de l'acte de vente.

ARTICLE 31 - MESURAGE, BORNAGE ET IMPLANTATION

Tout acquéreur d'une ou plusieurs parcelles accepte leur forme et contenance telles qu'elles figurent au plan de vente annexé à l'acte notarié.

Les lots seront délimités par le cabinet ARENTS-GORISSE, géomètre expert foncier à MORMANT (77), qui en garantit la surface et les limites. Les acquéreurs devront prendre soin de la conservation des repères de limites jusqu'à la construction des clôtures. Toute re-matérialisation des limites, par suite de la disparition des repères, sera effectuée par un Géomètre-Expert inscrit au tableau de l'ordre, à la charge du propriétaire qui en fait la demande.

Tout acquéreur recevra au moment des actes un plan de situation et un plan de masse de la parcelle acquise par lui. Les frais de bornage seront inclus dans le prix de vente.

ARTICLE 32 - SERVITUDES

Les acquéreurs souffriront des servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les immeubles vendus, sauf à profiter de celles actives, le tout, s'il en existe, à leurs frais et périls, sans recours contre les vendeurs et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

ARTICLE 33- PROPRIETE / 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.

ARTICLE 34- CONTRIBUTIONS ET CHARGES

Les acquéreurs acquitteront les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels les lots à eux vendus seront et pourront être assujettis, à compter du jour qui sera fixé pour leur entrée en jouissance.

ARTICLE 35- FRAIS ET HONORAIRES

Au moment de la signature de son contrat d'acquisition, chaque acquéreur devra payer en sus et sans diminution de son prix.

DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

77 610 MARLES EN BRIE

CAHIER DES CHARGES

- Les frais, droits et honoraires de son acte de vente, ainsi que sa quote-part dans les frais de publication du règlement et du cahier des charges.

- Une somme de 2000 € (Deux milles euros) servira de garantie des dégradations éventuelles aux voiries, trottoirs, espaces verts, équipements divers commises lors des constructions réalisées sur le lotissement.

- Toutes les taxes en relation avec l'acte de construire qui sont en vigueur sur la commune (à titre indicatif, Taxe Locale d'Equipeement, Taxe du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement, etc.).

La garantie sera soit restituée dans sa totalité aux acquéreurs si aucune dégradation n'est intervenue lors des constructions d'immeubles et de clôtures sur l'ensemble du lotissement; soit utilisée afin de remettre en état des ouvrages endommagés lors des travaux, les acquéreurs des lots étant solidaires entre eux pour l'ensemble du programme de 31 lots réalisés dans le cadre du lotissement.

Chaque acquéreur devra assurer la protection des aménagements réalisés sur son lot, veiller au respect des équipements communs et donne mandat à l'Aménageur pour procéder à la remise en état des ouvrages endommagés lors des constructions en vue de la cession à la commune.

La vente du terrain sera faite par acte notarié, le Notaire sera désigné par l'Aménageur.

ARTICLE 36- SOLIDARITE

Si plusieurs personnes se rendent conjointement acquéreurs d'un lot, il y aura solidarité entre elles et les droits et actions, tant personnels que réels des vendeurs, seront indivisibles à leur égard, comme aussi à l'égard de leurs héritiers et représentants.

ARTICLE 37- REMISE DE TITRES

Les vendeurs ne remettront aux acquéreurs aucun ancien titre de propriété, mais ces derniers demeurent subrogés dans tous les droits des vendeurs pour se faire délivrer à leurs frais, à eux acquéreurs, tout extrait ou expédition d'acte concernant les lots à eux vendus,

Fait à

le