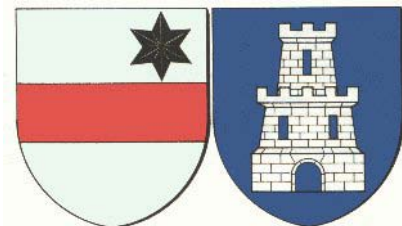


# COMMUNE DE HORBOURG-WIHR



## LOTISSEMENT « KREUZFELD »

### CAHIER DES CHARGES

#### MAITRE D'OUVRAGE :

**Sàrl**  
**HOPFENFELD**

169 Grand'Rue  
68180 HORBOURG-WIHR  
Tél. : 03-89-23-20-67

#### MAITRE D'OEUVRE



9 Place du Capitaine Dreyfus  
68000 COLMAR  
Tél. : 03-89-20-39-72  
Fax : 03-89-20-39-73



12, rue des Vignerons  
68230 TURCKHEIM  
Tél. : 03 89 80 94 84  
fax : 03 89 80 95 79  
e.mail : atelier.weulersse@free.fr

FAIT A COLMAR LE : 22 décembre 2006

ETABLI PAR : Francis ROESS

Vérfifié par : Joseph ZEHLER – Ingénieur E.N.S.A.I.S.

MODIFIE LE : 17 avril 2009 – Indice 02

# COMMUNE DE HORBOURG-WIHR

HAUT-RHIN

## LOTISSEMENT «KREUZFELD»

Créé par la Sàrl HOPFENFELD

### CAHIER DES CHARGES

## TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

### Article 1 - Objet et force obligatoire du présent cahier des charges

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

- a) les règles de caractère contractuel du lotissement dénommé «**KREUZFELD**» situé à HORBOURG-WIHR.
- 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.

1.02 Les règles visées à l'article 1.01 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.

1.03 Le respect des règles du présent cahier des charges est assuré par le lotisseur ou la Commune dans laquelle le lotissement est effectué.

Tout propriétaire peut également en demander directement l'application.

Tout propriétaire est subrogé aux droits du lotisseur. 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, le lotisseur puisse être mis en cause.

## **TITRE 2 - CONDITIONS GENERALES DE VENTE**

### **Article 2 - Vente des lots**

- 2.01** La vente des lots 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 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 en accord avec les autorités qualifiées.
- 2.04** 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 la réglementation en vigueur.
- 2.05** 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'il en existe, à leurs risques et périls.

- 2.06** 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.
- 2.07** 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.
- 2.08** 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.
- 2.09** 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.

### **Article 3 - Mesurage et bornage**

- 3.01** Un plan régulier de chaque lot dressé par le Cabinet de Géomètre-Expert du lotissement 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.
- 3.02** 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.
- 3.03** L'acquéreur devra vérifier et surveiller la présence des bornes durant la construction de son habitation et en tenir informé ses entreprises, LE LOTISSEUR N'ETANT PLUS RESPONSABLE DU BORNAGE DES L'ACTE D'ACHAT SIGNE.

#### **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 ils ont collectivement la jouissance.
- 4.03** Ils jouiront de même, et sans soulte, de toutes les servitudes qui pourraient être portées sur les mêmes biens.

#### **Article 5 - Servitudes d'urbanisme**

- 5.01** 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.

#### **Article 6 - Servitudes particulières**

- 6.01** 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.
- 6.02** 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.

### **TITRE 3 - DROITS ET OBLIGATIONS DU LOTISSEUR ET DE L'ACQUEREUR**

#### **Article 7 - Equipements communs à réaliser par le lotisseur**

- 7.01** Le lotissement comporte des équipements à usage commun, à savoir :
- voies de desserte
  - réseau d'assainissement
  - réseau d'eau potable
  - réseaux divers d'électricité, de gaz, d'éclairage public, génie civil France Telecom et Vidéo

Le tout ainsi que lesdits équipements communs au lotissement sont prévus au dossier technique annexé à la demande d'autorisation de lotir.

- 7.02** La réalisation des équipements communs ci-dessus incombe au lotisseur ou aux services concessionnaires.
- 7.03** 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.

- 7.04** Les parcelles et équipements à usage commun seront la propriété du lotisseur, qui en assurera la conservation, la gestion et l'entretien ; et ce, dans l'attente de la reprise de ces installations par la Commune.
- 7.05** Jusqu'à la vente du dernier lot, le lotisseur se réserve le droit avec l'accord de l'Administration et des co-lotis de modifier les plans du lotissement, avec notamment le droit de subdiviser les lots dans le respect du règlement et du PLU de la Commune.
- 7.06** 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.
- 7.07** 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.
- 7.08** De même les acquéreurs ne pourront pas contraindre le lotisseur à réaliser ledit projet.

#### **Article 8 - Travaux à la charge de l'acquéreur**

- 8.01** 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 à ses frais sur les canalisations d'eau potable, d'assainissement, sur le réseau électrique, téléphonique et sur le réseau de gaz en conformité aux :
- lois et règlements qui leur sont applicables et qu'il est réputé connaître.
- 8.02** L'acquéreur fera son affaire de tous les contrats et abonnements à passer avec les services publics ou privés, et du versement des taxes et indemnités de branchements susceptibles de lui être réclamés par la Commune ou les services publics ou privés concernés.

Après remise des ouvrages pour exploitation, ceux-ci seront soumis aux règlements applicables à chacun des réseaux.

#### **Article 9 - Sujétions relatives aux travaux de construction**

- 9.01** 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.
- 9.02** 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 ou autres équipements communs.
- 9.03** Il lui est interdit de créer, par lui-même ou par ses entrepreneurs et ouvriers, aucun dépôt de matériaux ou de gravois sur les voies du lotissement. Il doit procéder dans le meilleur délai, à l'enlèvement des gravois existants sur son propre lot, du fait des travaux de construction. Il est en particulier interdit de gâcher du mortier sur les voies intérieures ou les voies hors lotissement.

## **TITRE 4 - REGLES D'INTERET GENERAL**

En complément au Règlement Communal, les règles suivantes sont à respecter :

### **Article 10 - Entretien extérieur des constructions**

- 10.01** Les constructions doivent être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien dans le respect du règlement.
- 10.02** Les portes, volets, persiennes et plus généralement, les éléments extérieurs en bois, doivent être vernis ou peints tous les cinq ans au moins, de façon à maintenir à l'ensemble un aspect soigné.
- 10.03** Les enduits ou peintures des murs de façades doivent être périodiquement refaits.

### **Article 11 - Arbres et plantations**

- 11.01** 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 cause d'exonération, notamment vétusté, orage, foudre et tempête.
- 11.02** 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.
- 11.03** **Les terrains non encore aménagés devront être correctement entretenus, herbes coupées afin de ne pas nuire aux propriétés voisines déjà arborées et engazonnées.**

### **Article 12 - Séchage du linge**

- 12.01** Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres, balcons ou terrasses, dans les jardins individuels entre maison et voie d'accès, ainsi que sur toutes les parties communes.
- 12.02** 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.

### **Article 13 - Affichage**

- 13.01** 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.

### **Article 14 - Bruits**

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

### **Article 15** - Antennes

**15.02** Il est recommandé d'installer les éventuelles antennes ou paraboles de façon à les rendre le plus discret possible.

### **Article 16** - Stationnement – dépôts

**16.01** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des habitations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le domaine privé. Les règles de stationnement définies au PLU seront respectées.

**16.02** Le stationnement des caravanes, des remorques et les dépôts divers sont interdits à l'extérieur des bâtiments sur l'ensemble de la zone lotie.

### **Article 17** - Activités diverses

D'une manière générale, toutes les activités qui seront incompatibles avec la tranquillité, la salubrité, la sécurité et la bonne tenue d'un quartier d'habitation neuf sont interdites.

### **Article 18** - Condition résolutoire

La condition résolutoire de la vente est sous-entendue pour le cas où l'acquéreur n'exécuterait pas l'un quelconque des engagements résultant des présentes, le tout dans les termes de l'article 1184 du Code Civil et sans préjudice des clauses résolutoires de plein droit stipulées à l'article 2.08 qui précède.

### **Article 19** – Nullité partielle

La nullité de l'une des stipulations du présent cahier des charges n'entraînerait l'annulation de celui-ci dans son ensemble que si la (les) clause(s) déclarée(s) nulle(s) devai(en)t être considérée(s), dans l'esprit des parties comme substantielle(s) et déterminante(s), et pour autant que l'équilibre général du cahier des charges ne puisse être sauvegardé.

Fait à Colmar, le 22/12/2006  
Modifié, le 17/04/2009