

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		référence dossier :
Déposée le 18/07/2002	Complétée le	N° LT9525702S0001
Par : Demeurant à : Représenté par : Pour : Sur un terrain sis :	. LEGENDRE IMMOBILIER 2 boulevard Joffre 95240 CORMEILLES EN PARISIS MONSIEUR LEGENDRE PHILIPPE 3 LOTS rue du Tertre	

Le Maire :

Vu la demande d'autorisation de lotir susvisée,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 315-1 et suivants et R 315-1 et suivants,
Vu le POS approuvé le 20/06/1986.
Vu l'avis des services consultés.

ARRETE :

Article 1

Le pétitionnaire est **AUTORISE** à lotir le terrain désigné ci-dessus conformément au présent arrêté sous réserve du respect des conditions et prescriptions suivantes:

La surface hors œuvre nette maximale constructible autorisée sur l'ensemble du lotissement est de 440,25m². Dans cette limite, la surface hors- œuvre nette maximale constructible sur chaque lot sera fixée par attestation du lotisseur jointe à l'acte de vente de chaque terrain. Cette attestation sera également jointe aux demandes de permis de construire.

En l'absence d'un règlement propre au lotissement, les règles relatives à l'édification des constructions sont celles définies par le règlement d'urbanisme applicable dans la commune à la date de délivrance des permis de construire (article R 315-39 du Code de l'Urbanisme).

Toutefois, dans un délai de 5 ans à compter de l'achèvement du lotissement ou de la tranche opérationnelle, si le projet respecte les dispositions du règlement d'urbanisme opposable aux tiers à la date d'autorisation de lotir, aucune disposition d'urbanisme intervenue postérieurement ne peut lui être opposée.

En application de l'article L 315-2-1 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les divers documents approuvés régissant le lotissement cessent de s'appliquer lorsque le lotissement est autorisé depuis au moins 10 ans et que la commune dispose à cette date d'un plan d'Occupation des Sols approuvé

Avant engagement de vente ou de location, le lotisseur devra remettre aux candidats acquéreurs de lots un exemplaire :

- a) du présent arrêté
- b) du plan de composition

Le lotisseur effectuera à ses frais tous les travaux et aménagements prévus par le présent arrêté et les documents ci-annexés.

Article 2

L'Association Syndicale des acquéreurs des lots sera propriétaire des sols voies et espaces libres du lotissement ainsi que des réseaux. Elle aura la charge et la responsabilité de la gestion et de l'entretien de ces terrains et réseaux jusqu'à leur transfert éventuel dans le domaine d'une personne morale de droit public.

Le lotisseur devra informer l'Association Syndicale dont les statuts sont joints à sa demande, de la date retenue pour la réception des travaux prescrits par le présent arrêté et les documents annexés.

Article 3

Les travaux devront être commencés dans un délai de 18 mois à compter du présent arrêté et achevés dans un délai de 3 ans. A défaut, le présent arrêté sera caduc.

Article 4

Aucune mutation entre vifs ou location de terrains compris dans le lotissement ne pourra être effectuée avant l'exécution des prescriptions imposées par la présente autorisation.

Des permis de construire ne pourront être délivrés pour les constructions à édifier à l'intérieur du périmètre du lotissement qu'après délivrance du certificat prévu par l'article R 315-36a du Code de l'Urbanisme mentionnant l'exécution des prescriptions imposées par la présente autorisation, exception faite le cas échéant des travaux de finition.

Article 5

Les prescriptions formulées par Monsieur le Directeur des Services d'Incendie et de Secours, dont une copie de l'avis est annexée au présent arrêté, devront être rigoureusement suivies

Article 6

les constructions sont susceptibles de se voir imposer un isolement acoustique particulier à l'occasion du permis de construire conformément à l'arrêté ministériel du 06/10/78 modifié, en raison de la proximité de la voie ferrée, de type I.

Pour le Maire
l'Adjoint délégué,

Fait le,
Le Maire

15 OCT. 2002



P. GUYOMARD

L'avis du service régional de l'archéologie vous sera transmis ultérieurement.

*La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 421 -2-4 du Code de l'Urbanisme.
Elle est exécutoire à compter de sa transmission.*

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

- **DROITS DES TIERS** : La présente décision est notifiée **sans préjudice du droit des tiers** (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.
- **AFFICHAGE** : Mention de l'autorisation de lotir doit être affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, par le bénéficiaire dès sa notification et pendant toute la durée du chantier. Elle est également affichée en mairie pendant deux mois.
- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Le bénéficiaire d'une décision qui désire la contester peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les **DEUX MOIS** à partir de la notification de la décision considérée. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Département : Val-d'Oise

Affaire : 69f

COMMUNE DE LA FRETTE SUR SEINE PLAN DE SITUATION

D'une propriété sise : Rue du Tertre -

Copropriétaire (s) LEGENDRE IMMOBILIER

AB N° 280P-281P-282P- N° 283 & 284

Contenance cadastrale : 1761 m²

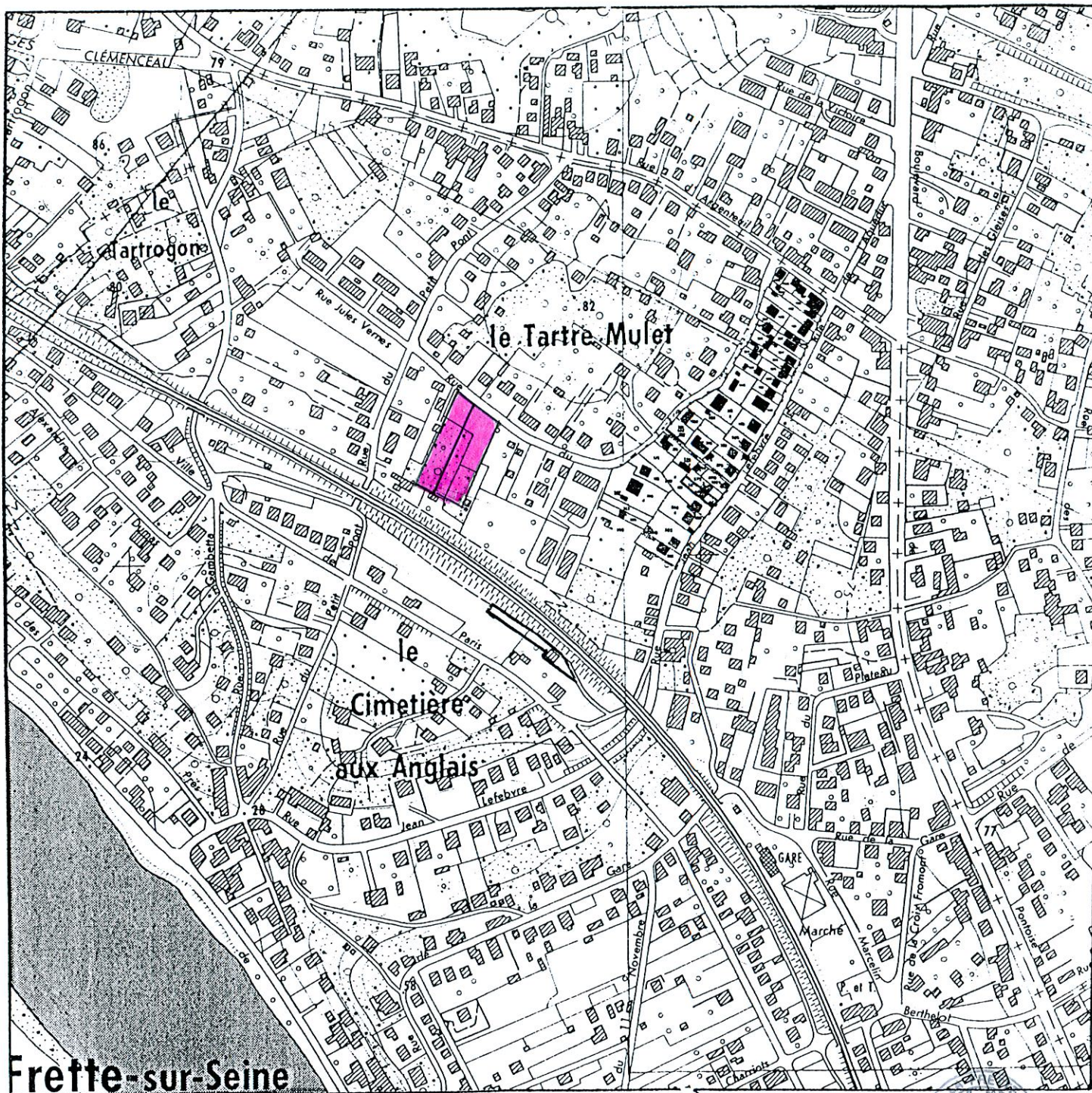
15 OCT. 2002

pour autorisation de construire

Pour le Maire
l'Adjoint délégué,



P. GUYOMARD Echelle : 1/5000



18 JUL. 2002

3

VILLE DE LA FRETTE SUR SEINE

-oooOooo-

15 OCT. 2002

Vu pour autorisation de *lotir*
Le Maire de La Frette-sur-Seine

LOTISSEMENT

Rue du Tertre

REGLEMENT

Pour le Maire
l'Adjoint délégué,


P. GUYOMARD

1°) PORTEE DU REGLEMENT

Le présent règlement est l'application du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) de la Commune de la Frette sur Seine pour un secteur UG, approuvé le 20 Juin 1986.

Il doit être reproduit in extenso dans tout acte de vente ou de location, tant par le lotisseur originaire que par les détenteurs successifs lors des mutations postérieures.

Les contraintes de stationnement devront être respectées.

2°) ESTIMATION DES LOTS

Les lots sont destinés à l'habitation individuelle. Les professions libérales peuvent être autorisées sous condition d'offrir le stationnement nécessaire à l'activité sur le lot et de ne pas dépasser les risques normaux de voisinage.

3°) DESIGNATION DE LA PROPRIETE

Le terrain à lotir est situé rue du Tertre, est cadastré Section AB n° 280p-281p-282p-283 et 284, pour une superficie de 1761 m².

4°) DIVISION PARCELLAIRE

Le lotissement comportera 3 lots qui seront numérotés de 1 à 3.

Le coefficient d'occupation du sol réglementaire (COS) est de 0,25 dans le secteur UG. La surface du plancher hors œuvre nette constructible est de 440,25 m².

La répartition par lot sera de 146,75 m² de SHON. Conformément à l'article R 315-29 du Code de l'Urbanisme, le lotisseur délivrera à chaque acquéreur, antérieurement à la conclusion de l'acte de vente, une attestation mentionnant la surface hors œuvre nette constructible sur le lot.

18 JUL. 2002

FAIT à Franconville la Garenne

Le.....





COMMUNE DE LA FRETTE SUR SEINE

15 OCT. 2002
Vu pour autorisation de ~~construction~~ *lotir*

Le Maire de La Frette-sur-Seine
LOTISSEMENT "Rue du tertre »

Pour le Maire
l'Adjoint délégué,




CAHIER DES CHARGES

P. GUYOMARD

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 sur un terrain situé rue du Tertre à la FRETTE SUR SEINE 95530, section AB n°280p-281p-282p-283 et 284.

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 le lotisseur, de même que les conditions des reventes ou locations successives qui pourront être consenties par les premiers acquéreurs.

ARTICLE 2 - FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES

2.01.

Les règles visées à l'article 1 s'imposeront :

- 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, 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 de parcelles, par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de reventes ou locations successives.

Leguerche 8 JUL. 2002



.../...

2.02.

Le respect des règles du présent cahier des charges est assuré par tout propriétaire du lotissement ou par l'association syndicale des propriétaires du lotissement.

Tout propriétaire peut également en demander directement l'application, sans avoir à justifier de l'inaction de l'association syndicale.

En cas de transgression ou de différend, le Tribunal de Grande Instance est compétent pour connaître toute action en exécution forcée, notamment en démolition, et allouer tous dommages-intérêts.

2.03.

Tout propriétaire d'un terrain 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 vider directement entre eux, sans que jamais et sous aucun prétexte, le lotissement, en tant que tel, puisse être mis en cause.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS AFFERENTES

AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

ARTICLE 3 - REALISATION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Chaque propriétaire construit dans le respect des dispositions réglementaires.

Il construit à ses frais et risques, et ce, sans préjudice de ce qui est inscrit par le règlement.

Il est précisé que, dans le cas où un remblai s'avérerait nécessaire à la construction, afin de mieux adapter au terrain le bâtiment projeté, le propriétaire du lot sera tenu de soumettre à l'autorisation des propriétaires des lots voisins, les travaux de remblais envisagés.

ARTICLE 4 - 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, (et de l'association syndicale), de réparer tous désordres aux voies et clôtures.

Il lui est interdit de créer, par lui-même ou par des 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 existant sur son propre lot, du fait des travaux de construction. Il est, en particulier, interdit de gâcher du mortier sur la voie publique.

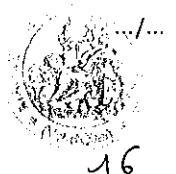
ARTICLE 5 - ENTRETIEN EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien, dans le respect des règlements.

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.

Les enduits ou peintures des murs de façade doivent être périodiquement refaits. 18 JUL 2002

Legende



ARTICLE 6 - MODE D'OCCUPATION

Le lotissement est destiné à recevoir des maisons d'habitation individuelles, à usage de résidence principale ou secondaire.

L'exercice d'une profession libérale est autorisé.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 7 - ECOULEMENT DES EAUX

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 fonds supérieur.

Il est interdit de déverser sur les voies du lotissement les eaux pluviales reçues sur le lot .

ARTICLE 8 - SECHAGE DU LINGE

Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres, balcons ou terrasses, dans les jardins individuels entre maisons et voies d'accès, ainsi que sur toutes les parties communes.

Chaque propriétaire pourra créer, dans la partie arrière de son terrain, une zone de séchage du linge, à condition qu'elle soit dissimulée par une double rangée d'arbustes de 1,80 mètre de haut.

ARTICLE 9 - AFFICHAGE

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 chantier,
- c) pour les panneaux ou plaques des professions libérales.

ARTICLE 10 - ANTENNES

Au cas où les services compétents procéderaient à une installation rendant suffisante l'utilisation d'antennes intérieures, le lotisseur ou l'association syndicale auront la faculté d'exiger que tous les propriétaires procèdent immédiatement à la dépose de toute antenne extérieure.

ARTICLE 11 - BRUITS

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

ARTICLE 12 - SERVITUDES IMPOSEES POUR CERTAINS EQUIPEMENTS COMMUNS

Le lotisseur se réserve, jusqu'à la vente du dernier lot, tant pour lui-même que pour tous tiers qu'il se substituerait, d'utiliser les voiries, réseaux, pour les usagers autres que les propriétaires, dans la limite de leur capacité.

18 JUN. 2002
Leguendre
17

ARTICLE 13 - CLOTURES

Au plus tard dans un délai de un mois suivant l'acquisition des lots, chaque acquéreur devra clôturer son terrain provisoirement.

ARTICLE 14 - 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.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS AFFERENTES AUX VENTES

REALISEES PAR LE LOTISSEUR

ARTICLE 15 - GARANTIE

Les ventes seront faites avec garantie solidaire de la part des vendeurs, de tous troubles et empêchements quelconques.

Les acquéreurs prendront les immeubles à eux vendus dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance, et tels qu'ils existeront avec leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, et des vices apparents ou cachés.

ARTICLE 16 - MESURAGE ET BORNAGE

Le lotisseur devra, préalablement à la mise en vente des lots, faire procéder au mesurage et au bornage des lots par Madame Isabelle GOETTELMAANN-LAVEDAN, Géomètre-Expert DPLG, demeurant 13, rue de Sartrouville à CORMEILLES EN PARISIS (95240).

Un plan régulier de chaque lot sera dressé par ledit Géomètre-Expert et devra obligatoirement être annexé à l'acte de vente.

Ce plan définira les limites du lot, sa contenance définitive.

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 admise après la signature de l'acte de vente.

ARTICLE 17 - SERVITUDES

Les acquéreurs souffriront les servitudes passives, afférentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les immeubles vendus, sauf à profiter de celles actives, le tout, s'il en existe, à leurs risques et périls, sans recours contre les vendeurs.

ARTICLE 18 - PROPRIETE - JOUISSANCE

Les acquéreurs seront propriétaires des lots de terrain par eux acquis, à compter du jour des ventes qui leur seront consenties.

L'entrée en jouissance sera fixée lors de chacune des ventes.

18
Legende
18

ARTICLE 19 - 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 20 - 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, les frais, droits et honoraires de son acte de vente, et le coût du plan qui sera annexé, ainsi que sa quote-part dans les frais de publication du règlement et du cahier des charges.

ARTICLE 21 - RESERVE DE PRIVILEGE - ACTION RESOLUTOIRE

Indépendamment de l'action résolutoire, chaque lot vendu demeurera spécialement affecté à la garantie du prix en principal, intérêts, frais et accessoires, et à l'exécution des charges, clauses et conditions de la vente, et ce, par privilège expressément réservé aux vendeurs.

ARTICLE 22 - 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.

Les mêmes solidarité et indivisibilité existeront entre les acquéreurs et tous commanditaires qu'ils se seraient substitués.

ARTICLE 23 - REMISE DES TITRES

Les vendeurs ne remettront aux acquéreurs aucun ancien titre de propriété, mais ces derniers demeureront subrogés dans tous les droits des vendeurs pour se faire délivrer à leurs frais à eux acquéreurs, tous extraits ou expéditions d'actes concernant les lots à eux vendus.

ARTICLE 24 - PUBLICATION

Une expédition du présent cahier des charges sera publiée au bureau des Hypothèques de _____ au plus tard en même temps que la première des ventes qui sera réalisée.

Legendre

18 JUIN 2002



DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		référence dossier :
Déposée le 18/07/2002	Complétée le	N° LT9525702S0002
Par : Demeurant à : Représenté par : Pour : Sur un terrain sis :	. SARL COPRIM 2 boulevard Joffre 95240 CORMEILLES EN PARISIS MONSIEUR VEAU 4 LOTS rue du Tertre	

Le Maire :

Vu la demande d'autorisation de lotir susvisée,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 315-1 et suivants et R 315-1 et suivants,
Vu le POS approuvé le 20/06/1986.
Vu l'avis des services consultés.

ARRETE :

Article 1

Le pétitionnaire est **AUTORISE** à lotir le terrain désigné ci-dessus conformément au présent arrêté sous réserve du respect des conditions et prescriptions suivantes:

La surface hors œuvre nette maximale constructible autorisée sur l'ensemble du lotissement est de 461,25m². Dans cette limite, la surface hors- œuvre nette maximale constructible sur chaque lot sera fixée par attestation du lotisseur jointe à l'acte de vente de chaque terrain. Cette attestation sera également jointe aux demandes de permis de construire.

En l'absence d'un règlement propre au lotissement, les règles relatives à l'édification des constructions sont celles définies par le règlement d'urbanisme applicable dans la commune à la date de délivrance des permis de construire (article R 315-39 du Code de l'Urbanisme).

Toutefois, dans un délai de 5 ans à compter de l'achèvement du lotissement ou de la tranche opérationnelle, si le projet respecte les dispositions du règlement d'urbanisme opposable aux tiers à la date d'autorisation de lotir, aucune disposition d'urbanisme intervenue postérieurement ne peut lui être opposée.

En application de l'article L 315-2-1 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les divers documents approuvés régissant le lotissement cessent de s'appliquer lorsque le lotissement est autorisé depuis au moins 10 ans et que la commune dispose à cette date d'un plan d'Occupation des Sols approuvé.

Avant engagement de vente ou de location, le lotisseur devra remettre aux candidats acquéreurs de lots un exemplaire :

- a) du présent arrêté
- b) du plan de composition

Article 2

L'Association Syndicale des acquéreurs des lots sera propriétaire des sols voies et espaces libres du lotissement ainsi que des réseaux. Elle aura la charge et la responsabilité de la gestion et de l'entretien de ces terrains et réseaux jusqu'à leur transfert éventuel dans le domaine d'une personne morale de droit public.

Le lotisseur devra informer l'Association Syndicale dont les statuts sont joints à sa demande, de la date retenue pour la réception des travaux prescrits par le présent arrêté et les documents annexés.

Article 3

Les travaux devront être commencés dans un délai de 18 mois à compter du présent arrêté et achevés dans un délai de 3 ans. A défaut, le présent arrêté sera caduc.

Article 4

Aucune mutation entre vifs ou location de terrains compris dans le lotissement ne pourra être effectuée avant l'exécution des prescriptions imposées par la présente autorisation.

Des permis de construire ne pourront être délivrés pour les constructions à édifier à l'intérieur du périmètre du lotissement qu'après délivrance du certificat prévu par l'article R 315-36a du Code de l'Urbanisme mentionnant l'exécution des prescriptions imposées par la présente autorisation, exception faite le cas échéant des travaux de finition.

Article 5

Les prescriptions formulées par Monsieur le Directeur des Services d'Incendie et de Secours, dont une copie de l'avis est annexée au présent arrêté, devront être rigoureusement suivies

Article 6

les constructions sont susceptibles de se voir imposer un isolement acoustique particulier à l'occasion du permis de construire conformément à l'arrêté ministériel du 06/10/78 modifié, en raison de la proximité de la voie ferrée, de type I.

Pour le Maire
l'Adjoint délégué,

Fait le,
Le Maire

15 OCT. 2002



P. GUYOMARD

L'avis du service régional de l'archéologie vous sera transmis ultérieurement.

*La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 421 -2-4 du Code de l'Urbanisme.
Elle est exécutoire à compter de sa transmission.*

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

- **DROITS DES TIERS** : La présente décision est notifiée **sans préjudice du droit des tiers** (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.
- **AFFICHAGE** : Mention de l'autorisation de lotir doit être affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, par le bénéficiaire dès sa notification et pendant toute la durée du chantier. Elle est également affichée en mairie pendant deux mois.
- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Le bénéficiaire d'une décision qui désire la contester peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les **DEUX MOIS** à partir de la notification de la décision considérée. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Département : Val-d'Oise

COMMUNE DE LA FRETTE SUR SEINE

Pour le Maire
l'Adjoint délégué,

PLAN DE SITUATION

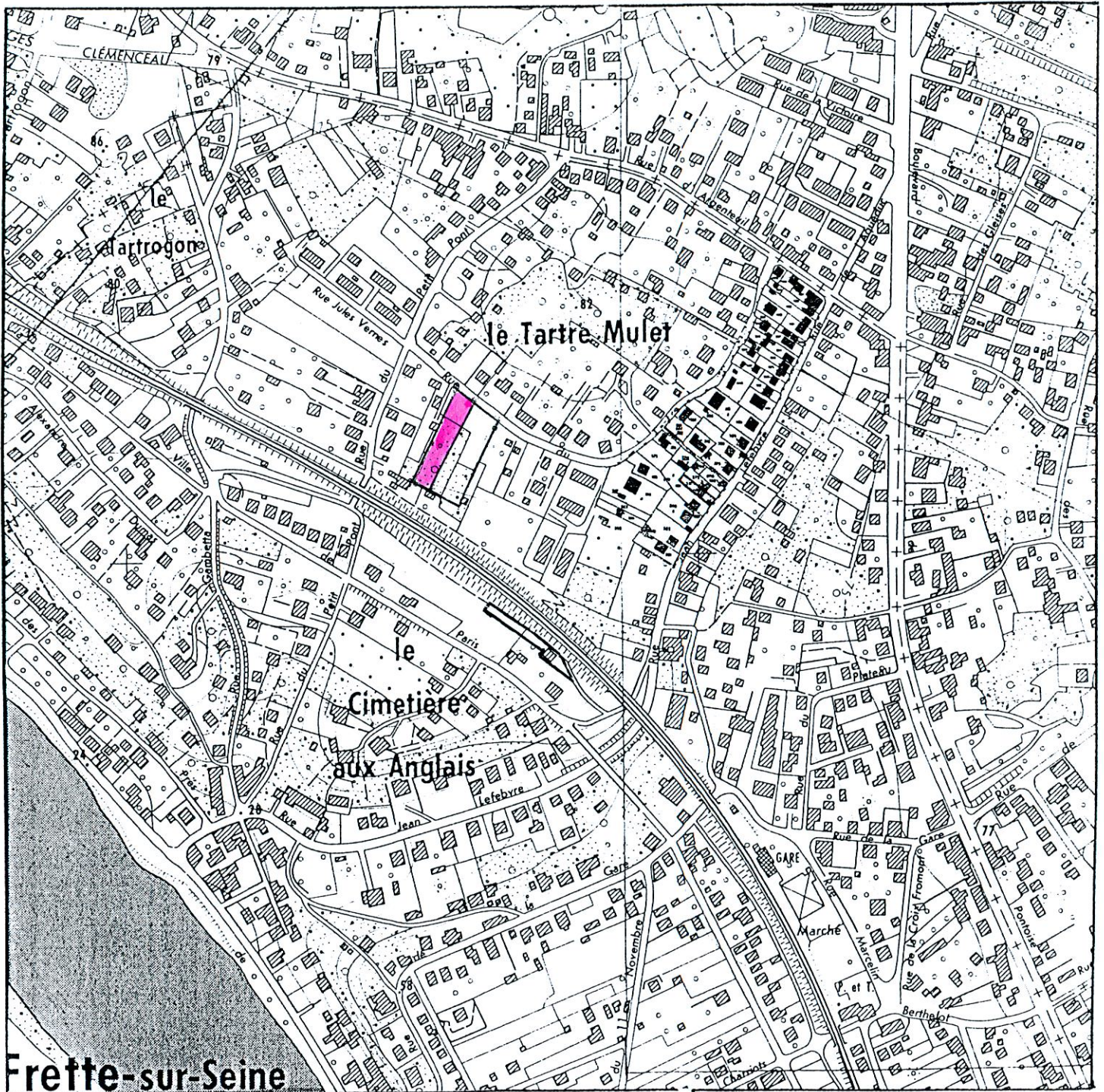
D'une propriété sise : Rue du Tertre - 15 OCT. 2002

Copropriétaire (s) SARL COPRIM (par promesse de vente) P. GUYOMARD

AB N° 280P-281P-282P

Contenance cadastrale : 1845 m²

Echelle : 1/5000



18 JUL. 2002

3

VILLE DE LA FRETTE SUR SEINE

15 OCT. 2002

-0000000-

LOTISSEMENT

Rue du Tertre

REGLEMENT

Vu pour autorisation de construire
Le Maire de La Frette-s/Seine
Pour le Maire
l'Adjoint délégué,



P. GUYOMARD

1°) PORTEE DU REGLEMENT

Le présent règlement est l'application du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) de la Commune de la Frette sur Seine pour un secteur UG, approuvé le 20 Juin 1986.

Il doit être reproduit in extenso dans tout acte de vente ou de location, tant par le lotisseur originaire que par les détenteurs successifs lors des mutations postérieures.

Les contraintes de stationnement devront être respectées.

2°) ESTIMATION DES LOTS

Les lots sont destinés à l'habitation individuelle. Les professions libérales peuvent être autorisées sous condition d'offrir le stationnement nécessaire à l'activité sur le lot et de ne pas dépasser les risques normaux de voisinage.

3°) DESIGNATION DE LA PROPRIETE

Le terrain à lotir est situé rue du Tertre, est cadastré Section AB n° 280p-281p-282p, pour une superficie de 1845 m².

4°) DIVISION PARCELLAIRE

Le lotissement comportera 4 lots qui seront numérotés de 1 à 4.

Le coefficient d'occupation du sol réglementaire (COS) est de 0,25 dans le secteur UG. La surface du plancher hors œuvre nette constructible est de 461,25 m².

La répartition par lot sera de 115,31 m² de SHON. Conformément à l'article R 315-29 du Code de l'Urbanisme, le lotisseur délivrera à chaque acquéreur, antérieurement à la conclusion de l'acte de vente, une attestation mentionnant la surface hors œuvre nette constructible sur le lot.

FAIT à Franconville la Garenne

Le.....

18 JULI 2002

COMMUNE DE LA FRETTE SUR SEINE

LOTISSEMENT "Rue du tertre »

Vu pour autoriser : 
Le Maire de la Commune de La Frette sur Seine

15 OCT. 2002

Pour le Maire
l'Adjoint délégué,




P. GUYOMARD

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 sur un terrain situé rue du Tertre à la FRETTE SUR SEINE 95530, section AB n°280p-281p et 282 p.

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 le lotisseur, de même que les conditions des reventes ou locations successives qui pourront être consenties par les premiers acquéreurs.

ARTICLE 2 - FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES

2.01.

Les règles visées à l'article 1 s'imposeront :

- 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, 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 de parcelles, par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de reventes ou locations successives.



.../...

178 J1111

124

2.02.

Le respect des règles du présent cahier des charges est assuré par tout propriétaire du lotissement ou par l'association syndicale des propriétaires du lotissement.

Tout propriétaire peut également en demander directement l'application, sans avoir à justifier de l'inaction de l'association syndicale.

En cas de transgression ou de différend, le Tribunal de Grande Instance est compétent pour connaître toute action en exécution forcée, notamment en démolition, et allouer tous dommages-intérêts.

2.03.

Tout propriétaire d'un terrain 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 vider directement entre eux, sans que jamais et sous aucun prétexte, le lotissement, en tant que tel, puisse être mis en cause.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS AFFERENTES

AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

ARTICLE 3 - REALISATION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Chaque propriétaire construit dans le respect des dispositions réglementaires.

Il construit à ses frais et risques, et ce, sans préjudice de ce qui est inscrit par le règlement.

Il est précisé que, dans le cas où un remblai s'avérerait nécessaire à la construction, afin de mieux adapter au terrain le bâtiment projeté, le propriétaire du lot sera tenu de soumettre à l'autorisation des propriétaires des lots voisins, les travaux de remblais envisagés.

ARTICLE 4 - 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, (et de l'association syndicale), de réparer tous désordres aux voies et clôtures.

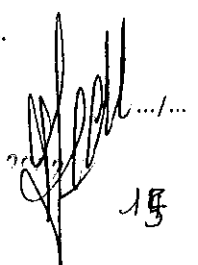
Il lui est interdit de créer, par lui-même ou par des entrepreneurs et ouvriers, aucun dépôt de matériaux ou de gravats sur les voies du lotissement. Il doit procéder dans le meilleur délai, à l'enlèvement des gravats existant sur son propre lot, du fait des travaux de construction. Il est, en particulier, interdit de gâcher du mortier sur la voie publique.

ARTICLE 5 - ENTRETIEN EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien, dans le respect des règlements.

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.

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

18 JUIN 2015

 15

ARTICLE 6 - MODE D'OCCUPATION

Le lotissement est destiné à recevoir des maisons d'habitation individuelles, à usage de résidence principale ou secondaire.

L'exercice d'une profession libérale est autorisé.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 7 - ECOULEMENT DES EAUX

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 fonds supérieur.

Il est interdit de déverser sur les voies du lotissement les eaux pluviales reçues sur le lot .

ARTICLE 8 - SECHAGE DU LINGE

Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres, balcons ou terrasses, dans les jardins individuels entre maisons et voies d'accès, ainsi que sur toutes les parties communes.

Chaque propriétaire pourra créer, dans la partie arrière de son terrain, une zone de séchage du linge, à condition qu'elle soit dissimulée par une double rangée d'arbustes de 1,80 mètre de haut.

ARTICLE 9 - AFFICHAGE

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 chantier,
- c) pour les panneaux ou plaques des professions libérales.

ARTICLE 10 - ANTENNES

Au cas où les services compétents procéderaient à une installation rendant suffisante l'utilisation d'antennes intérieures, le lotisseur ou l'association syndicale auront la faculté d'exiger que tous les propriétaires procèdent immédiatement à la dépose de toute antenne extérieure.

ARTICLE 11 - BRUITS

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

ARTICLE 12 - SERVITUDES IMPOSEES POUR CERTAINS EQUIPEMENTS COMMUNS

Le lotisseur se réserve, jusqu'à la vente du dernier lot, tant pour lui-même que pour tous tiers qu'il se substituerait, d'utiliser les voiries, réseaux, pour les usagers autres que les propriétaires, dans la limite de leur capacité.

18 IIII 2007
.../...
15

ARTICLE 13 - CLOTURES

Au plus tard dans un délai de un mois suivant l'acquisition des lots, chaque acquéreur devra clôturer son terrain provisoirement.

ARTICLE 14 - 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.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS AFFERENTES AUX VENTES

REALISEES PAR LE LOTISSEUR

ARTICLE 15 - GARANTIE

Les ventes seront faites avec garantie solidaire de la part des vendeurs, de tous troubles et empêchements quelconques.

Les acquéreurs prendront les immeubles à eux vendus dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance, et tels qu'ils existeront avec leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, et des vices apparents ou cachés.

ARTICLE 16 - MESURAGE ET BORNAGE

Le lotisseur devra, préalablement à la mise en vente des lots, faire procéder au mesurage et au bornage des lots par Madame Isabelle GOETTELMANN-LAVEDAN, Géomètre-Expert DPLG, demeurant 13, rue de Sartrouville à CORMEILLES EN PARISIS (95240).

Un plan régulier de chaque lot sera dressé par ledit Géomètre-Expert et devra obligatoirement être annexé à l'acte de vente.

Ce plan définira les limites du lot, sa contenance définitive.

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 admise après la signature de l'acte de vente.

ARTICLE 17 - SERVITUDES

Les acquéreurs souffriront les servitudes passives, afférentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les immeubles vendus, sauf à profiter de celles actives, le tout, s'il en existe, à leurs risques et périls, sans recours contre les vendeurs.

ARTICLE 18 - PROPRIETE - JOUISSANCE

Les acquéreurs seront propriétaires des lots de terrain par eux acquis, à compter du jour des ventes qui leur seront consenties.

L'entrée en jouissance sera fixée lors de chacune des ventes.

.../...
18 11/11/2011 15

ARTICLE 19 - 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 20 - 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, les frais, droits et honoraires de son acte de vente, et le coût du plan qui sera annexé, ainsi que sa quote-part dans les frais de publication du règlement et du cahier des charges.

ARTICLE 21 - RESERVE DE PRIVILEGE - ACTION RESOLUTOIRE

Indépendamment de l'action résolutoire, chaque lot vendu demeurera spécialement affecté à la garantie du prix en principal, intérêts, frais et accessoires, et à l'exécution des charges, clauses et conditions de la vente, et ce, par privilège expressément réservé aux vendeurs.

ARTICLE 22 - 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.

Les mêmes solidarité et indivisibilité existeront entre les acquéreurs et tous commanditaires qu'ils se seraient substitués.

ARTICLE 23 - REMISE DES TITRES

Les vendeurs ne remettront aux acquéreurs aucun ancien titre de propriété, mais ces derniers demeureront subrogés dans tous les droits des vendeurs pour se faire délivrer à leurs frais à eux acquéreurs, tous extraits ou expéditions d'actes concernant les lots à eux vendus.

ARTICLE 24 - PUBLICATION

Une expédition du présent cahier des charges sera publiée au bureau des Hypothèques de _____ au plus tard en même temps que la première des ventes qui sera réalisée.



.../...

18 III 2002 18