

CAHIER DES CHARGES

LOTISSEMENT COMMUNAL de la « VIERGE DE CELLE »

PRÉAMBULE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 - OBJET DU CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

Le présent cahier des charges de cession de terrains a pour objet de fixer les règles de droit privé régissant l'organisation et le fonctionnement du lotissement « La Vierge de Celle » situé sur SAINT GEORGES SUR BAULCHE, tel qu'il est délimité sur le plan ci-annexé. Il détermine, en outre, les conditions générales de vente des lots. Il est opposable et s'impose à quiconque détient un droit de nature immobilière, à quelque titre que ce soit, sur tout ou partie du lotissement. Les acquéreurs ou occupants seront ainsi tenus de respecter intégralement les stipulations du présent cahier des charges.

Article 2 – PLAN DU CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

Le présent cahier des charges de cession de terrains est divisé en trois titres :

- **Le titre 1** détermine les conditions dans lesquelles les cessions des terrains sont consenties ;
- **Le titre 2** définit les droits et obligations de la commune et des acquéreurs pendant la durée des travaux d'aménagement du lotissement et de construction des bâtiments. Il fixe les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux acquéreurs. Il est établi en propre à chaque îlot et détermine la surface constructible (surface de plancher) sur la parcelle cédée.

Ces deux premiers titres constituent des dispositions purement bilatérales entre la commune et chaque contractant. Elles ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées aux autres contractants ou à tout tiers en général, ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des contractants, conformément aux dispositions de l'article 1165 du code civil, sous réserve toutefois, en ce qui concerne le titre 1, des prérogatives accordées au Préfet par l'article L 21-3 du code de l'expropriation.

- Le titre 3 fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux propriétaires ou locataires, à leurs héritiers ou ayant cause à quelque titre que ce soit, et ce sans limitation de durée, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs, qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges, par voie de convention avec la commune. Il détermine notamment les conditions de gestion des installations communes et des ouvrages collectifs.

Ce titre s'impose à tous les acquéreurs et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de constructions ainsi qu'à leurs héritiers ou ayant cause à quelque titre que ce soit. Il s'impose également aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce troisième titre à

l'encontre des autres assujettis, la commune déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun d'eux. L'article L. 311.6 du code de l'Urbanisme prévoit la validité des prescriptions architecturales, techniques et urbanistiques du cahier des charges pendant la durée de la réalisation du lotissement.

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte, on désignera :

- sous le vocable de "Acquéreur" tout assujetti au présent cahier des charges de cession de terrains, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, locataire, concessionnaire d'usage, ... etc.
- sous le vocable de "la commune", la personne ou l'organisme de droit public ou privé chargé de planifier et de réaliser les opérations nécessaires pour acquérir, équiper et aménager des terrains ;
- sous le vocable "acte de cession" tout acte transférant la propriété d'un terrain ou immeuble situé dans le périmètre d'application du présent cahier des charges de cession de terrains que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, ... etc., et par "location" ou "bail" tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un desdits biens.

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 des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives.

Article 3 - DIVISION DES TERRAINS PAR LA COMMUNE

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, désignés ci-après par le terme "Acquéreur". Cette division constitue un lotissement et sera soumise aux formalités de lotissement.

TITRE 1.

Article 4 - OBJET DES CESSIONS

La cession est consentie en vue de la construction de bâtiments destinés à usage principal d'habitation défini dans l'acte de cession. Il y aura une construction par lot.

Les constructions devront être édifiées conformément aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme en vigueur, à la date de délivrance des autorisations d'urbanisme sur le territoire communal ainsi qu'à celles du titre 2 – Chapitre 2 ci-après applicable à chaque parcelle.

La vente des parcelles constructibles est effectuée aux conditions ordinaires et de droit commun.

Tout acquéreur prendra la parcelle qui lui est vendue dans l'état où elle se trouvera le jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix en raison dudit état quel qu'il soit, ni pour aucun autre motif

Article 5 – CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ

La vente des lots est limitée au nombre de 3 par personne(s) physique(s) (membres d'une même famille, conjoint, partenaire pacsé ou non, allié, descendants) et par personne morale.

Article 6 - DÉLAIS D'EXÉCUTION

L'acquéreur s'engage à :

- 1) Déposer sa demande de permis de construire dans un délai maximum de six mois à compter de l'acte de cession ;
- 2) Entreprendre les travaux de construction dans un délai de douze mois à compter de la délivrance du permis de construire, les constructions ne pouvant pas commencer en tout état de cause avant que les travaux de viabilité incombant à la commune soient terminés.
- 3) Avoir réalisé les constructions dans un délai de vingt-quatre mois à compter de la délivrance du permis de construire. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à la commune d'une déclaration d'achèvement.

Des délais différents pourront être stipulés dans l'acte de cession. La commune pourra de même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

Article 7 - PROLONGATION ÉVENTUELLE DES DÉLAIS

Les délais fixés à l'article 6 seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement sont à la charge de l'acquéreur.

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

Toutefois, seront considérés pour l'application du présent article comme constituant des cas de force majeure, les retards non imputables aux acquéreurs dans l'octroi de primes et prêts spéciaux à la construction (prêts aidés par l'état, ...).

Article 8 - SANCTIONS A L'ÉGARD DE L'ACQUÉREUR

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge de l'acquéreur par le présent cahier des charges de cession de terrains, et l'acte de vente, et notamment en cas de non respect des dispositions stipulées à l'article 6, ou de non paiement à bonne date du paiement du prix de vente, la cession pourra être résolue de plein droit par la commune sous sa responsabilité et aux frais exclusifs de l'Acquéreur, 15 jours après mise en demeure restée infructueuse adressée par cette dernière sous la forme d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans l'hypothèse où cette clause viendrait à être appliquée et en cas de résolution de la vente, les sommes versées par l'acquéreur à la commune, jusqu'à la date de la résolution, seront restituées à la signature de l'acte, déduction faite des dommages et intérêt fixés forfaitairement à 10 % du prix d'acquisition TTC.

Dans l'hypothèse où l'acte de cession ou de location stipulerait des sanctions, il serait fait application de la règle la plus favorable à la commune.

L'ensemble des frais, droits et honoraires auxquels donnerait lieu l'application du présent article seront à la charge de l'acquéreur.

Article 9 - NULLITÉ

Tout acte qui serait consenti par un acquéreur ou ses ayants causes en méconnaissance des interdictions ou obligations stipulées dans le titre 1 du présent cahier des charges serait nul. Cette nullité peut être invoquée pendant cinq ans à compter de l'acte, par la commune ou la personne privée qui a consenti la cession, ou à défaut, par le préfet, sans préjudice, le cas échéant, des répartitions civiles. L'action en nullité est dispensée du ministère d'avocat.

TITRE 2.

CHAPITRE 1 - TERRAINS DESTINÉS A ÊTRE INCORPORÉS A LA VOIRIE ET AUX ESPACES LIBRES

Article 10 - OBLIGATIONS DE LA COMMUNE

La commune exécutera conformément au P.L.U., au dossier de réalisation, au programme des équipements publics 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 des collectivités, soit être remis aux organismes concessionnaires.

Sous réserve que d'autres délais ne soient fixés dans l'acte de cession ou de ses annexes, la commune s'engage à exécuter la voirie 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.

Article 11 - GESTION DE LA VOIRIE

Dans l'intérêt général, les acquéreurs entretiendront en état de propreté le trottoir et le caniveau au droit de leur façade ; ils devront se conformer aux règles d'entretien établies par les services communaux et au règlement de voirie communal.

De même, les passages et servitudes qui desservent les parcelles doivent être entretenus par les riverains au prorata de la longueur linéaire de chaque parcelle.

Un état des lieux contradictoire sera réalisé entre l'acquéreur et la commune, à la signature de l'acte authentique de vente et à l'achèvement des travaux.

Après ouverture au public des voies, la police sera assurée par le maire. Les acquéreurs seront responsables des troubles de jouissance apportés par eux-mêmes ou par les entreprises travaillant pour leur compte.

Les acquéreurs des parcelles contiguës au Chemin de la Vierge de Celle auront la possibilité de faire poser uniquement un portillon pour accéder audit chemin. Toutes livraisons par véhicules à moteurs seront interdites par le Chemin de la Vierge de Celle, et devront être effectuées uniquement par les voies intérieures du lotissement.

Article 12 - DECHARGE ET DEPOTS

Il ne pourra être fait de dépôts de matériaux nécessaires aux constructions annexes, accès, etc... réalisés par les acquéreurs en dehors de la parcelle soumise aux travaux.

Après et pendant les constructions, tout dépôt sur les espaces publics est interdit en dehors des possibilités définies dans l'alinéa ci-dessus.

CHAPITRE 2 - TERRAINS CEDES

Article 13 - RESPECT DES CONTRAINTES REGLEMENTAIRES ET CONTRACTUELLES

Plan Local d'Urbanisme (PLU) : L'acquéreur s'engage à respecter les dispositions du P.L.U. applicable sur le territoire de la commune, dans l'ensemble de ses documents constitutifs (rapport de présentation, projet d'aménagement et de développement durable, règlement, documents graphiques, etc...) ainsi que toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'autorité compétente.

En vertu du caractère réglementaire du P.L.U., l'ensemble des prescriptions de ce document est opposable à toute autorisation d'urbanisme délivrée sur le territoire de la commune.

Dans tous les cas, la responsabilité de la commune ne pourra être engagée en raison des dispositions du plan local d'urbanisme ou des éventuelles modifications que l'autorité compétente pourra apporter à ce document.

Prescriptions complémentaires d'architecture, d'urbanisme et techniques : L'acquéreur s'engage également à respecter les dispositions complémentaires portées au plan de composition, ainsi qu'au règlement.

Des recommandations paysagères et des recommandations relatives aux principes constructifs, aux choix énergétiques et à la gestion de l'eau sont également données au règlement. L'acquéreur devra s'assurer que l'édification du ou des bâtiments qu'il envisage ne porte pas atteinte aux droits des autres acquéreurs. Ces derniers ne pourront imposer des conditions dérogatoires ou contraires aux prescriptions du cahier des charges qui auraient pour effet d'interdire la construction.

Article 14 - BORNAGE

La commune déclare avoir procédé, préalablement à la signature de la promesse de vente, au bornage du terrain conformément aux dispositions de l'article L. 9 111-5-3 du Code de l'urbanisme. Le descriptif du terrain mentionné dans ledit acte résulte de ce bornage.

Avant la signature de l'acte de vente, l'acquéreur peut à ses frais vérifier le plan et le bornage de sa parcelle ; aucune réclamation ne sera plus admise après la signature de l'acte de vente.

Afin d'éviter les inconvénients graves résultant d'une erreur commise dans l'implantation des immeubles, celle-ci devra être réalisée par un homme de l'art.

A partir de ce moment, l'acquéreur sera seul responsable de la conservation des points implantés et des bornes mises en place.

Article 15 - DESSERTE DU TERRAIN CEDE

La limite des prestations dues par la commune et la définition des obligations de l'acquéreur au titre des divers réseaux de desserte du terrain cédé est précisée dans le règlement.

Article 16 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

La réalisation des branchements ou l'extension des réseaux à l'intérieur du terrain sera exécutée aux frais de l'acquéreur. Celui-ci restera responsable de ces différents raccordements et branchements jusqu'à leur jonction aux dispositifs réalisés par la commune. Tout autre raccordement et branchement que ceux prévus par la commune sera à la charge exclusive de l'acquéreur après demande et accord de la commune.

Article 17 - GESTION DES EAUX PLUVIALES L'acquéreur devra se conformer au règlement.

Article 18 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRISES DE L'ACQUÉREUR Il est vivement conseillé aux acquéreurs de prendre toutes les dispositions vis-à-vis de ses entreprises avant le démarrage des travaux sur l'état des abords du chantier, sur le respect des parties communes et sur le nettoyage des voiries en fin de journée. En aucun cas, les entrepreneurs de l'acquéreur ne doivent préparer les travaux et entreposer des matériaux sur les voies ou espaces communs, pas plus que sur les terrains voisins, sans autorisation écrite préalable de la commune.

Il est, en outre, interdit aux entreprises de nettoyer les toupies béton sur les voies ou espaces communs, pas plus que sur les terrains voisins.

Article 19 - PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

La commune déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes,
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article 3 de la loi n° 75-633 du 15 juillet 1975,
- qu'à sa connaissance l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du code de l'environnement,
- que le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation (loi n° 92-646 du 13 juillet 1992),
- qu'il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles, que par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement,
- qu'il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple), notamment celles visées par la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 relativement aux installations classées pour la protection de l'environnement,
- qu'il n'a pas reçu de l'administration sur le fondement de l'article 1er de la loi n° 76-663 susvisée, en sa qualité de « détenteur », aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble,

- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration,

- qu'il n'a pas connaissance d'incident ou d'accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article 18 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

Article 20 – PROMOTION DE L'ÉNERGIE GAZ

La commune est engagée dans une démarche active et globale de promotion de l'énergie gaz naturel auprès de chaque acquéreur.

Les acquéreurs de lots sont informés de la présence du gaz sur le lotissement, il leur sera remis la « fiche information acquéreur ».

TITRE 3. REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

Article 21 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES DE LA PARCELLE CEDEE

Les acquéreurs devront entretenir leurs espaces libres en bon état de façon permanente et à leurs frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins.

Ils devront assurer, dès l'acquisition, l'entretien de leur parcelle et procéder en temps voulu aux élagages des haies afin d'éviter tout débordement sur le domaine public.

L'utilisation des terrains en dépôt de quelque nature que ce soit est strictement interdite.

La réparation, l'entretien des végétaux et ouvrages seront assurés par l'acquéreur dès la signature de l'acte de vente. Les végétaux plantés et les clôtures réalisés par la commune, en limite des lots et dans les parcelles cessibles, seront pour l'entretien, le remplacement et la réparation à la charge de l'acquéreur.

Arbres et haies existants ou à planter sur le domaine public

Les acquéreurs accepteront toutes les servitudes entraînées par les plantations réalisées par la commune sur les espaces communs bordant leur terrain.

Ceux situés en bordure de la végétation existante extérieure composée d'arbres de haut jet plantés pour partie à moins de 3.00 mètres de la limite de propriété devront supporter la présence de surplomb végétal. Les acquéreurs n'auront pas le droit d'intervenir sur cette végétation sans autorisation préalable de la commune ou du propriétaire riverain suivant son emplacement.

Article 22 – SERVITUDES

La commune se réserve le droit de passage par tous les moyens sur les voies du lotissement.

Il peut être placé sur les voies et espaces publics des installations d'intérêt commun (candélabres, poteaux, panneaux d'informations, ...). Les acquéreurs ou ayant droit devront souffrir sans indemnités, l'apposition de toutes inscriptions ou la mise en place d'équipement d'intérêt commun.

Nul ne peut s'opposer à l'écoulement naturel des eaux provenant des fonds supérieurs. Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux

pluviales. Le niveau naturel du sol des propriétés ne pourra être modifié de façon sensible. Dans tous les cas, ces mouvements ne pourront avoir pour effet soit de s'opposer au ruissellement naturel, soit de rejeter dans un lot ou une propriété voisine, les eaux qui normalement n'auraient pas dû prendre cette direction.

Les acquéreurs seront tenus d'autoriser l'accès des ouvrages aux services gestionnaires des réseaux divers et d'y tolérer tous travaux d'entretien et de grosses réparations, et ceci sans indemnité ou redevance de leur part.

Par le fait même de l'acquisition de leur terrain, Les acquéreurs accepteront la situation des différents réseaux ou branchements qui auront été implantés. Si la construction qu'ils édifient nécessite le déplacement ou la modification de ces réseaux ou ouvrage, les dépenses correspondantes seront à leur charge, et les travaux ne pourront être entrepris qu'après accord de la commune, du service public intéressé et sous leur contrôle.

Espaces verts

Tous les espaces non construits devront être conservés en parfait état de propreté et d'entretien.

La végétation à conserver

L'abattage des arbres existant sur l'ensemble des lots n'est autorisé que :

- s'ils présentent un signe de maladie,
- si leur conservation est incompatible avec l'existence même d'un projet.
- Le maintien simple de la végétation à conserver n'est pas une garantie suffisante de sa survie.
- Il faudra donc :
 - éviter de modifier le niveau du sol sur un périmètre correspondant à la respiration des racines de l'arbre ; (le déblaiement "décape" les racines superficielles indispensables à la survie de l'arbre ; le remblaiement les étouffe et les asphyxie) ;
 - prendre les précautions nécessaires pour ne pas réaliser des fouilles trop près de l'arbre et ainsi abîmer les racines ;
 - ne pas imperméabiliser le sol naturel autour de l'arbre ;
 - permettre le développement du volume aérien de l'arbre.

Les nouvelles plantations

Elles devront notamment, à partir de l'existant (végétation conservée) et des limites parcellaires, être plantées par des espèces locales de préférence.

L'attention des acquéreurs est attirée sur la volonté du lotisseur de réduire la prolifération des plantes invasives (espèces exotiques, importées généralement pour leur valeur ornementale et qui par leur prolifération, transforment et dégradent les milieux naturels de manière plus ou moins irréversible).

Leur prolifération pose des problèmes :

- disparition d'espèces locales,
- diminution de la biodiversité générale,

- transformation des écosystèmes et des paysages,
- nuisance aux usages,
- problèmes de santé publique (irritation des voies respiratoires, allergisant),
- d'autres peuvent conduire à l'asphyxie des plantes d'eau servant à l'alimentation en eau potable.

Aussi, il est interdit à l'acquéreur :

- d'acheter et de planter des espèces exotiques envahissantes avérées ou potentielles (notamment bambous).

Aires de stationnement et aires de stockage

La plantation de haies ou massifs arbustifs, masquant les aires de stationnement ou de stockage aux regards, devra s'intégrer à l'aménagement global des espaces plantés.

Les aires de stationnement sont réalisées par la commune et resteront inconstructibles. Il ne pourra en aucun cas être clôturé l'accès à cet aire de stationnement.

Ordures ménagères

Chaque acquéreur devra respecter les règles et usages en vigueur en matière de stockage et d'enlèvement des ordures ménagères, et notamment l'utilisation exclusive des bacs pour les déchets à se procurer auprès de la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois. Il ne sera toléré aucun sac poubelle sur la voie publique.

L'enlèvement des déchets de chantier durant la phase de réalisation de la construction devra être assuré par chaque acquéreur.

Aucun stockage sur la voie privée ou publique ne sera toléré.

Affichage

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

La commune pourra, toutefois, accorder des dérogations et en fixer les conditions par écrit.

Il est également interdit à tout propriétaire ou locataire d'établir des publicités, fléchages ou affichages sur les voies du lotissement. La commune assurera avec le concours des acquéreurs une signalisation générale de l'opération.

Article 23 - TENUE GENERALE

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 des habitants. 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.

Aucun dispositif extérieur de réception ne sera admis si les immeubles seront reliés à un réseau de télédistribution.

Sont interdites dans le lotissement :

Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur étendue, leur volume ou leur aspect, seraient incompatibles avec les règles d'hygiène, de sécurité, de commodité ou de tenue du lotissement ou qui seraient de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage,

Notamment :

- l'édification ou l'exploitation sur le lotissement de tout établissement à usage autre que l'habitation susceptible de créer une gêne pour le voisinage ou de nuire à l'aspect général du lotissement ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- l'édification de constructions provisoires (volières, basse-cours, étables, porcheries) et toutes constructions à usage agricole ;
- les terrains de camping et de caravaning et les habitations légères de loisirs ;
- la mise en place de stockages de tous produits ou matériaux hors des surfaces bâties ;
- le stationnement des camping-cars, caravanes, les dépôts de ferrailles, déchets et vieux véhicules.

Article 24 – ASSURANCES

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

Article 25 - CHARGES ET TAXES

Les acquéreurs acquitteront à compter du jour fixé pour leur entrée en jouissance, tous les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels les immeubles vendus peuvent et pourront être assujettis.

En outre, il est précisé en tant que de besoin que la commune reste seule tenue du paiement des taxes foncières relatives aux années antérieures de manière que l'acquéreur ne puisse être recherché à ce sujet.

L'acquéreur s'engage enfin à régler les taxes d'urbanisme (parts communale et départementale de la taxe d'aménagement,...), qui ne sont pas comprises dans le prix de vente du terrain.

Article 26 - MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrains, à l'exception de celles relatives aux servitudes pourront être changées dans les conditions de majorité prévues notamment par la loi en matière de modifications de dossier de réalisation du lotissement. Toutefois, les dispositions qui intéressent les services publics distributeurs de fluides ou d'énergie devront, en outre, recevoir l'accord du service concerné.

Article 27 - LITIGES – SUBROGATIONS

Les dispositions contenues dans le titre 3 du présent cahier des charges de cession de terrains feront loi tant entre la commune et l'acquéreur qu'entre les différents autres acquéreurs. La commune subroge en tant que de besoin, chaque acquéreur dans tous ses droits ou actions, de façon que tout acquéreur puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par les dispositions en cause.