

25/04/2017

CAHIER DES CHARGES
« COLLINES ET PAYSAGES »
A GEMIL

**ARTICLE 1 – OBJET DU CAHIER DES CHARGES – FORCE OBLIGATOIRE
COMPOSITION DE L'OPERATION**

A – OBJET

Le présent cahier des charges s'applique à la totalité de l'opération d'aménagement COLLINES ET PAYSAGES à GEMIL (31380), Route départementale 888, lieudit La Plaine, tel que son périmètre en a été déterminé aux termes du permis d'aménager en date du 28 Mars 2017 portant le numéro PA 031216 16 Z0004 et tous arrêtés modificatifs ultérieurs, que cette opération comprenne des lots libres de construction et/ou des logements réalisés dans le cadre d'un habitat groupé et/ou collectif.

Son objet est de fixer l'organisation et les règles de fonctionnement relevant du droit privé applicables au sein du lotissement.

Il fixe également certaines des conditions afférentes à la vente des lots consenties par le lotisseur.

B – FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES

- Ces règles s'imposeront :

. Dans les rapports du lotisseur et des propriétaires des lots, et leurs ayants-droit

. 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 bénéficiaire d'apport en société, tout ou partie du lotissement.

A cet effet, il doit être annexé ou rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles qu'il s'agisse d'une première vente ou location ou de reventes successives, ou bien remis contre décharge à l'ayant-droit.

. Les actes de vente, location ou partage qui seraient conclus par l'acquéreur en méconnaissance des dispositions du présent cahier des charges, engageront les responsabilités de leur auteur.

. Le respect des règles du présent cahier des charges est assuré par l'Association Syndicale des propriétaires du lotissement, dont tout propriétaire d'une parcelle fait obligatoirement partie. Tout propriétaire peut également en demander directement l'application sans avoir à justifier de l'inaction de l'Association Syndicale.

. 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.

C – COMPOSITION

Les parties privatives et parties à usage commun sont définies au permis d'aménager, plans et pièces écrites faisant partie du dossier de lotissement approuvé et déposé conformément à la loi

ARTICLE 2 – VENTE DES LOTS

La vente des lots est effectuée aux conditions ordinaires et de droit.

Tout acquéreur prendra le ou les lots à lui vendus, dans l'état où ils se trouvent (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.

Avant la signature de l'acte de vente, l'acquéreur pourra à ses frais, vérifier le plan de vente de son terrain et notamment le bornage de son lot, aucune réclamation ne sera plus admise après la signature de l'acte de vente.

Afin d'éviter les inconvénients graves résultant d'une erreur d'implantation de la construction, il est conseillé à l'acquéreur d'avoir recours au géomètre de l'opération pour faire effectuer cette implantation.

Il ne peut élever aucune réclamation en cas de modification des tracés et surfaces des autres lots que le sien, ou de modifications apportées à la voirie et à la viabilité en accord avec les autorités municipales ou préfectorales qualifiées.

Les cessions de lots ne peuvent être consenties que pour l'édification des constructions conformes aux règles d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 3 – SERVITUDES D'INTERET GENERAL

L'association syndicale et chaque propriétaire de lot doit supporter sans pouvoir en demander réparation, les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui pourraient naître du fait de la réalisation du lotissement pour tout motif d'intérêt général.

A ce titre, il est précisé que le lotisseur concède aux services publics à titre de servitude, les droits suivants :

- . Occuper à titre définitif l'emplacement destiné au poste de transformation alimentant le lotissement s'il y a lieu.
- . Faire passer en souterrain, sous les voies et dans les lots du lotissement toutes lignes nécessaires à la distribution générale et aux raccordements des abonnés.
- . Faire passer en souterrain, sous les voies et dans les lots du lotissement toute ligne de télécommunications nécessaire à la distribution générale des abonnés.
- . A ce stade du projet, le lotisseur précise avoir fait une demande de desserte en gaz naturel auprès de GAZ RESEAU DISTRIBUTION FRANCE. Si le projet de desserte en gaz naturel était retenu et conformément au cahier des charges annexé au contrat de concession pour la distribution publique de gaz, les collaborateurs qualifiés du distributeur devraient avoir à toute époque libre accès aux compteurs individuels et à ses dispositifs additionnels. Aussi le lotisseur s'engage, dans la mesure du possible, à disposer tous les compteurs en limite de lot pour assurer leur accessibilité.

Les propriétaires ou occupants de lots ne peuvent s'opposer au passage des canalisations d'eau, d'assainissement, d'électricité, de télécommunications ou autres, qui pour des raisons techniques, traverseraient leur lot. Ils les souffriront sans indemnité. Ces réseaux devront toutefois être implantés de façon à ne pas entamer la constructibilité du lot.

En outre, ils ne peuvent s'opposer à tous travaux dans leur lot, nécessités par les réparations et l'entretien des canalisations en servitude qui s'y trouvent. Dans ce cas, les lieux doivent être remis en état par l'Association syndicale à charge pour celle-ci de se retourner contre le responsable reconnu.

Lors de la signature de leur acte d'achat, chaque acquéreur déclarera bien connaître le ou les lots à lui vendus, pour l'avoir ou les avoir reconnus sur place.

Signalisation :

Le lotisseur et l'association syndicale peuvent placer sur les voies et autres espaces communs toutes installations d'intérêt commun (par exemple : candélabres, bornes, fontaines, poteaux, panneaux indicateurs...etc...)

Les propriétaires doivent souffrir sans indemnité, l'apposition sur leurs clôtures de toutes inscriptions et la mise en place de toutes installations d'intérêt commun.

ARTICLE 4 – SERVITUDES ET CONDITIONS PARTICULIERES

A/ En cas de positionnement des constructions en limite de lot, afin de permettre aux propriétaires d'entretenir et de réparer, le cas échéant de reconstruire les murs pignons et les toitures édifiés le long de la ligne séparative, un droit de « tour d'échelle » existera à titre de servitude perpétuelle sur chaque parcelle en faveur de la parcelle contiguë conformément à l'usage. En conséquence, le propriétaire désirant user de ce tour d'échelle devra en aviser son voisin au préalable, lequel ne pourra s'opposer à ce passage.

B/ En vue de l'extension éventuelle du lotissement sur des parcelles voisines, ou en vue du raccordement de toute parcelle dont la société venderesse deviendrait propriétaire ultérieurement, la société venderesse se réserve à titre de servitude réelle et perpétuelle, savoir :

- a) Le droit le plus étendu de passage, de circulation et de stationnement sur la voie créée à l'intérieur du lotissement
- b) Le droit d'utiliser et de se brancher à ses frais sur tous les réseaux collectifs établis par elle sur ce lotissement.
- c) Le droit d'utiliser ou de prolonger les voiries existantes. La société venderesse aura la possibilité de céder ses droits à une autre société ou à une personne physique de son choix.

Ces servitudes sont consenties au lotisseur, gracieusement.

Etant précisé que cette opération est située dans le périmètre d'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France. En conséquence, pour tout ce qui est contraintes de construction, il est fait renvoi au règlement de lotissement écrit et graphique, plan de composition, ou tout document d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune.

ARTICLE 5 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

A/ Adaptation du projet de construction

Chaque propriétaire construit dans le respect des dispositions des règlements d'urbanisme, des règles de l'art, du règlement de lotissement et de ses annexes éventuelles et aux prescriptions du Plan local d'urbanisme de la Commune.

Il construit à ses frais et risques notamment en matière de clôture et plantations et dans le respect de ces documents.

Avant réalisation des travaux, il appartient à chaque propriétaire de s'inquiéter de la nature des ouvrages différés (voirie, trottoirs, candélabres.....) pour notamment définir les niveaux et accès de ses constructions, la position du garage, l'ouverture du portail...etc.... D'une manière générale, toute construction devra s'adapter aux niveaux de la voirie définitive.

Dans le cas où la réalisation de sous-sols, caves ou garages en sous-sol n'est pas interdite, il est conseillé aux acquéreurs de procéder aux études, examens et sondages qui s'avèreraient utiles pour la réalisation de leur projet et les dispositions éventuelles à prendre. Les acquéreurs devront respecter les règles de l'art en ce qui concerne la réalisation de l'étanchéité et les raccordements aux réseaux. Le constructeur devra notamment s'assurer de la côte réelle des réseaux et ne pas se contenter des côtes indicatives fournies par les plans, le bureau d'études ou le lotisseur, celles-ci étant susceptibles d'adaptation en raison de contraintes techniques ou administratives en cours de chantier.

En règle générale, les niveaux des rez de chaussée des maisons devront :

- . Etre implanté au minimum au-dessus du niveau le plus haut de la voirie au droit du lot sauf pour les lots desservis par un réseau d'eaux usées située en partie basse de la parcelle.
- . Tenir compte des côtes altimétriques des branchements eaux usées et eaux pluviales.

Dans le cas où le rez de chaussée serait implanté en dessous du niveau le plus haut de la voirie au droit du lot, du fait de la topographie du lot, l'acquéreur de ce lot devra mettre en œuvre, si nécessaire, à ses frais, un dispositif empêchant le refoulement des réseaux d'assainissement concernés, faute de quoi il devra respecter la règle ci avant énoncée.

Aucune modification ne pourra être apportée par l'acquéreur à l'écoulement de l'eau de ruissellement de son terrain, et plus spécialement, il est interdit d'aggraver l'obligation pour chacun de recevoir les eaux provenant du fonds supérieur.

Dans le cas où l'aménageur aurait réalisé un premier rang de clôture en parpaing, ce bloc d'aggloméré pourra servir d'assise au mur de clôture d'une hauteur maximale conforme au règlement de lotissement. En revanche il n'a pas pour vocation d'être surélevé ni même retenir des terres dans le cadre d'un soutènement.

B/ En cours de chantier

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 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, clôtures ou tous autres ouvrages existants.

Tout propriétaire ou occupant doit contracter une assurance contre l'incendie des constructions élevées sur son terrain dès le début des travaux.

Il lui est interdit de procéder à aucun dépôt, tant par lui-même, ou par ses entrepreneurs et ouvriers, 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.

Il est exigé de protéger les bordures, caniveaux et trottoirs par tous moyens appropriés, tels que bastaings et plaques de fer.

Il est tenu de respecter les parcelles de terrain d'autrui et notamment de ne pas s'en servir pour le passage des engins de chantiers, de ne pas y entreposer matériaux, amas de terre, gravats....etc..

Avant tout commencement de construction par les acquéreurs des lots, ceux-ci auront l'obligation de procéder à un accès empierré à l'intérieur de leur terrain depuis l'emplacement de leur futur garage et débouchant sur la voirie du lotissement au niveau de leur accès imposé et constitué de tout-venant 0/80 sur une épaisseur minimum de 30 cm après décapage de la terre végétale.

ARTICLE 6 – BRANCHEMENTS AUX RESEAUX

Les acquéreurs de lots ne doivent se brancher aux réseaux d'adduction d'eau potable et assainissement qu'en utilisant exclusivement les branchements amorcés à cet effet.

De même, les branchements aux réseaux d'alimentation en électricité, gaz s'il y a lieu, téléphone, devront se faire en empruntant obligatoirement les gaines, regards ou coffret qui seraient mis en place à cet effet.

Les acquéreurs dont la liaison entre le logement et le coffret électrique sera supérieure à la distance réglementaire fixée généralement par les concessionnaires de réseau électriques localement, installeront à leur frais un coffret disjoncteur non différentiel lors de leur abonnement au concessionnaire du réseau électrique. Les acquéreurs auront également à leur charge toutes les sujétions nécessaires aux raccordements à l'ensemble des réseaux mis en place par le lotisseur (regard, coffret, ou tout autre ouvrage)

Les acquéreurs feront leur affaire personnelle de tout contrat ou abonnement à souscrire auprès de la commune, auprès des sociétés concessionnaires ou des prestataires de service.

ARTICLE 7 – ESTHETIQUE GENERALE

Les terrains privatifs et constructions du lotissement doivent être tenus en excellent état de propreté et d'entretien, de façon à maintenir un aspect soigné.

Toute construction commencée doit être achevée dans le délai de 18 mois. La clôture définitive doit être réalisée en même temps que la construction et les murets de clôture doivent être impérativement crépis côté rue, dès leur construction.

Chaque propriétaire doit entretenir son lot de façon que le terrain soit constamment débroussaillé et les haies élaguées en temps utile. En cas de défaillance, l'Association Syndicale, après mise en demeure restée infructueuse, exécute elle-même les travaux et en débite le propriétaire concerné. A l'effet de cette exécution, elle reçoit l'autorisation par les présentes, de faire pénétrer sur le lot ses agents et ouvriers.

Les espaces libres doivent être aménagés en jardin d'agrément ou espaces vert, les jardins potagers situés à l'arrière des constructions.

Le séchage du linge, le stockage de bois est toléré dans les parties de jardin non directement visibles des voies du lotissement.

Les boîtes aux lettres devront être incorporées à l'intérieur des portails ou des clôtures.

Les portails et clôtures doivent être correctement achevés et entretenus.

Le stationnement prolongé des véhicules, remorques, bateaux et caravanes, sur les parties communes du lotissement est strictement interdit.

Le stationnement des véhicules est interdit en dehors des emplacements réservés à cet effet.

Il est interdit de laisser des animaux en liberté sur les parties communes du lotissement.

Les poubelles, déchets verts ou encombrants ne doivent être entreposés sur la voie publique qu'au niveau du portail de chacun des lots s'il s'agit d'un ramassage « au porte à porte », sur les aires prévues à cet effet s'il s'agit d'une collecte groupée. Dans tous les cas, leur sortie ne doit s'effectuer qu'à compter de 20 heures, la veille du jour prévue pour la collecte.

Chaque propriétaire ou occupant de chaque lot doit entretenir en état de propreté le trottoir s'il y en a un, au droit de sa façade.

Toute publicité et 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 de commercialisation de lotissement. Dans le cas où un panneau de commercialisation serait implanté sur un lot de lotissement, ce bien le supportera en servitude à titre gratuit (notamment avec un droit de passage pour l'entretien et l'enlèvement du panneau) pendant une durée de deux années après la signature de l'acte authentique sauf négociation particulière entre le lotisseur et le colotis sur une durée différente.
- d) Pour les panneaux ou plaques des professions libérales à la condition que celle-ci n'excèdent pas 30 cm de côté.

ARTICLE 8 – ASSOCIATION SYNDICALE

Il est constitué entre tous les propriétaires présents et à venir des terrains du lotissement, une association syndicale libre dont chaque acquéreur fait partie de droit et obligatoirement par le fait même de son acquisition.

En conséquence, font obligatoirement partie de cette association syndicale, toutes personnes physiques ou morales qui exercent ou détiennent un droit de propriété sur les lots ou logements dépendant de l'opération.

Il est attribué une voix par lot ou logement. Les acquéreurs participeront aux charges à proportion du nombre de voix détenues.

Le fonctionnement de cette association est fixé par ses statuts, déposés en Préfecture.

Cette association syndicale a pour but de s'approprier, gérer et administrer les parties communes et équipements du lotissement, en particulier la voirie, les espaces verts, l'ensemble des réseaux.....et de veiller au respect des règles d'urbanisme.

Par ailleurs, dès la mise en service, en totalité ou en partie, des voies de circulation, l'association syndicale est chargée de la police de la circulation et ce, jusqu'à son classement dans le domaine public.

Les biens immobiliers ou mobiliers constituant les équipements du lotissement sont conservés et maintenus en bon état d'entretien, aux frais de l'Association Syndicale. En effet, les parties communes de l'opération (voiries, espaces verts ...) sont destinées à être détenues privativement par l'Association syndicale au moins dans un premier temps. Elles peuvent être incorporées ensuite dans le domaine communal sans toutefois que le lotisseur ou le constructeur ne puissent prendre un engagement à ce sujet, dans la mesure où la décision ressort exclusivement des prérogatives de la Commune.

Cette obligation concerne notamment l'entretien et l'arrosage des espaces verts dès leur plantation avant même transfert de propriété à l'association syndicale.

Lorsque le lotisseur lui en adresse la demande, l'association syndicale doit accepter le transfert de la propriété des équipements communs. Ce transfert est opéré par acte authentique, moyennant l'euro symbolique et frais d'acte à charge du lotisseur.

L'association syndicale ne peut se refuser à accepter ce transfert, même à titre partiel et successif, si les équipements à transférer :

- . sont achevés et mis en service ou si leur achèvement est garanti par une caution bancaire.
- . ne sont pas affectés de défauts de conformité substantiels ou de vices cachés les rendant impropres à leur destination

Un constat d'état des lieux peut être diligenté à la demande de l'une des parties lors du transfert. Cet état des lieux relate les ouvrages achevés ou devant l'être et l'état d'éventuelles dégradations suite aux chantiers des constructeurs.

En cas de refus injustifié, le lotisseur demande au Tribunal de Grande Instance de prononcer le transfert et, le cas échéant, de condamner l'association à des dommages et intérêts.

ARTICLE 9 – CHARGES

A / Les charges afférentes aux équipements communs, à savoir le coût de leur entretien et dépenses accessoires, primes d'assurance et frais de gestion sont assumés par les propriétaires, en ce compris le lotisseur, dès la première vente.

Les charges d'arrosage et d'entretien liées aux espaces verts et au nettoyage des espaces publics sont supportées par l'association sur son budget dès les plantations effectuées par l'aménageur.

Ces charges sont réparties entre les propriétaires en fonction du nombre de lot leur appartenant, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les différences de surface des parcelles ou de constructibilité ou de constructions effectivement réalisées.

Toute aggravation des charges provenant du fait ou de la faute d'un propriétaire est supportée exclusivement par lui.

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

Faute de réparation dans les délais d'un mois, à compter de la mise en demeure à lui faite par l'association syndicale, il y sera procédé d'office par l'association syndicale aux frais du propriétaire responsable.

Dans le cas où le responsable des dégradations ne serait pas identifié, l'ensemble des colotis participera au paiement des travaux de réparations. Ce prélèvement sera réalisé par le lotisseur ou le Président de l'Association.

B/ Lors de la signature de l'acte authentique d'achat, chaque acquéreur de lot à bâtir devra verser à la comptabilité de l'office notarial :

. Un fonds de roulement destiné à l'association syndicale de 100 euros.

. Un dépôt de 600 euros en garantie de la conservation des ouvrages de voirie et réseaux.

Sur cette somme, 200 euros seront prélevés et remis au lotisseur à l'achèvement des travaux de voiries et réseaux, afin de faire procéder au balayage des chaussées, passage caméra et hydrocurage des réseaux à l'issue des constructions, s'il y a lieu.

Le solde, soit 400 euros, sera versé au compte bancaire de l'Association syndicale à l'initiative du lotisseur. Si des dommages ont été occasionnés par le colotis sur les parties communes, les frais de remise en état des ouvrages de voiries et réseaux nécessités par les dégradations commises seront prélevés sur ce solde. Cette somme pourra être bloquée par le lotisseur si l'acquéreur contrevient aux dispositions du présent cahier des charges.

Les provisions financières à verser par les acquéreurs des macro lots destinés à de l'habitat groupé et/ou collectif lors de la signature de l'acte d'acquisition, seront librement déterminés entre le lotisseur en qualité de Président provisoire de l'association syndicale et le constructeur, acquéreur du macro-lot.

Etant précisé que dès lors qu'une prévision budgétaire aura été établie et approuvée par l'Association syndicale, le montant de ces provisions pourra être ajusté.

ARTICLE 10 – ADHESION AU CAHIER DES CHARGES ET SANCTIONS

La signature de l'acte de vente entraîne pour chaque acquéreur, adhésion complète aux dispositions du présent cahier des charges dont un exemplaire lui a été remis.

En vertu de cette adhésion, le lotisseur et ultérieurement l'Association Syndicale se réserve le droit de demander en justice, démolition des constructions édifiées à l'encontre desdites clauses ou de réclamer par la même voie des astreintes ou dommages et intérêts pour toute violation aux articles ci-dessus.
