



AGENCES DE GEOMETRES-EXPERTS TOPOGRAPHES

S.E.L.A.R.L.

AGENCE DE PRADES

11, Av. de la Gare De Cabas - 31010 PRADES - Tél. 04 68 05 20 10 - Fax 04 68 05 20 22 - email : sel@ag-ep.com

DEPARTEMENT DES PYRENEES-ORIENTALES

COMMUNE DE LA CABANASSE

LOTISSEMENT PLEIN SOLEIL

CAHIER DES CHARGES

Pièce n°
Pièce
annexe

Permis de lotir

Ref : 06-638

REPRODUCTION RESERVEE

DEPARTEMENT DES PYRENEES ORIENTALES
COMMUNE DE LA CABANASSE
LOTISSEMENT COMMUNAL " PLEIN SOLEIL "

CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT

Le présent Cahier des Charges est destiné à régler les rapports de droit privé s'instaurant entre le lotisseur et les propriétaires ou détenteurs de parcelles , du fait même de l'approbation de ces dernières.

L'acquéreur du fait même de la signature de l'acte de vente le faisant propriétaire d'une ou plusieurs parcelles du lotissement accepte le présent Cahier des Charges particulières et s'engage à l'appliquer et à le faire appliquer par ses locataires ou détenteurs de sa ou ses parcelles.

1 – DISPOSITIONS CONCERNANT LES EQUIPEMENTS COMMUNS

- *Les Equipements communs*

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

- Voie de desserte
- Réseau d'évacuation des eaux pluviales
- Réseau divers d'eau , d'électricité
- Réseau d'assainissement avec raccordement à l'égout communal
- Espaces verts
- Parkings collectifs

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

- *Création des équipements , obligation du lotisseur*

La création des équipements ci dessus est à la charge du lotisseur .
Ils sont achevés dans les conditions prévues par l'arrêté préfectoral approuvant le lotissement .

Le lotisseur est tenu de mettre lesdits équipements en état de conformité avec les plans et le programme de travaux susvisés et également avec les règles de l'art.

- **Obligation générale de conservation et d'entretien**

Les biens immobiliers ou mobiliers constituant les équipements du lotissement sont conservés et maintenus en bon état d'entretien par le mlotisseur qui dans cas est la collectivité .

Le lotisseur sera responsable du bon entretien des lots tant qu'ils demeureront invendus

2 - DROITS ET CHARGES DES ACQUEREURS

Tout acquéreur en signant son acte d'acquisition , accepte la forme de son lot dont le plan est annexé à cet acte. Il déclare avoir connaissance de la situation du lot et des voiries . Il s'engage à n'élever aucune réclamation au sujet de leur position , de leur profil et de la viabilité établie.

Le sol de la rue et tous espaces communs en général, demeurent affectés à l'usage public. Tous les constructeurs de maisons d'habitation dans le lotissement , ou leurs représentants, auront sur la voie en général , les mêmes droits de circulation.

La circulation sera réglemantée dans tout le lotissement conformément aux règlements en vigueur .

Les acquéreurs devront en outre lors de l'aménagement et positionnement de l'accès de leur lot à la voirie publique tenir compte de la position des équipements V.R.D.mis en place préalablement par le lotisseur (Coffrets E.D.F - Candélabres - Bornes P.T.T. - Borne incendie - etc) . Ils ne pourront exiger le déplacement de ces équipements au seul motif qu'ils entravent l'accès au Domaine Public de leur lot .

- Obligations de souffrir les travaux

Tout acquéreur devra souffrir les travaux de voirie ou d'aménagement en général qui pourront s'exécuter en bordure de son lot.

De même, le lotisseur aura le droit de placer sur la chaussée tous candélabres , bornes fontaines , poteaux indicateurs etcconformément aux plans joints au dossier , ou de nature à concourir à l'exécution des injonctions administratives , ou de toutes obligations réglementaires en relation avec l'établissement du lotissement .

Tout acquéreur sera tenu en outre de souffrir sans indemnité sur les clôtures ou sur les constructions , l'apposition de tous signes ou plaques relatif au nom des voies , au numérotage , ainsi que des supports qui pourraient être nécessaires pour l'éclairage ou autre .

- Tenue générale

Les lots , les constructions , la voie, doivent être tenus en excellent état de propreté et d'entretien . Aucune construction précaire ne peut y être tolérée (baraque , wagon, véhicule...).

Les prescriptions suivantes doivent en particulier être respectées :

- Les fouilles sont interdites , si ce n'est pour la construction elle même , et à la condition de remettre le sol en état.
- Les décharges (ordures , déchets , matériaux ...) sont proscrites sur les lots, la voie, les espaces collectifs ou les lots invendus du lotissement.

En règle générale , la voie et espaces communs en général devront toujours être libres sur tout leur parcours et en parfait état de propreté. les divers acquéreurs resteront tenus des travaux d'entretien et de nettoyage leur incombant.

- Chaque acquéreur doit , soit incinérer, avec les précautions d'usage , soit remettre au service public de nettoyage ses propres déchets.
- Les matériaux de construction en cours d'utilisation et seulement pendant cette période, peuvent être entreposés sur le terrain des lots intéressés , mais en aucune façon sur l'emprise de la voie . De même , les manipulations nécessitées par les chantiers sont interdites hors des lots .
- Les acquéreurs ne peuvent modifier l'écoulement des eaux de ruissellement , ou obstruer, même partiellement ou temporairement , les caniveaux de la voie publique pour accès des lots , même pendant la durée des chantiers de construction.
- L'étendage du linge de façon apparente est interdit .Des étendoirs seront établis en fond de parcelle , sous réserve qu'ils soient dissimulés par les écrans de verdure et non visibles du Domaine Public.
- Hors des enseignes commerciales éventuelles , il est interdit de procéder à un affichage quelconque ou une publicité sur les terrains , clôtures et constructions . Les panneaux de vente du présent lotissement seront provisoirement tolérés et devront respecter la réglementation en vigueur.
- Par contre , l'apposition ou la pose de tous signaux ou installations publiques seront acceptées.

- Servitudes diverses et obligations découlant des réseaux souterrains et aériens

L'alimentation électrique dans le lotissement sera assurée par E.D.F.

Tout acquéreur de lot sera tenu de donner gratuitement à ce service public les autorisations nécessaires de passage pour les canalisations aériennes ou souterraines , la plantation de tous poteaux ou pylônes et scellement des appuis dans le sol ou la maçonnerie , ou l'installation de toute boîte de branchement , même en vue de l'alimentation des lots voisins. Electricité de France aura le droit de surveiller , de modifier et d'entretenir ces canalisations sur les terrains privés dans les conditions réglementaires.

- Lignes téléphoniques

Dans le but de permettre les liaisons téléphoniques , FRANCE TELECOM. aura le droit de faire placer toutes installations permettant l'établissement de la ligne souterraine. FRANCE TELECOM. aura le droit de surveiller , de modifier et d'entretenir ces lignes sur les terrains privés , dans les conditions règlementaires.

- Branchements aux réseaux

Les branchements aux réseaux d'égout , d'eau et d'électricité sont obligatoires pour les acquéreurs.

- Eaux de ruissellement

Ces eaux seront conservées dans la propriété privée , ou si elles sont rejetées à l'extérieur, seront conduites vers le caniveau de la voie.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est strictement prohibé.

Publicité

Sous réserve de ce qui est dit au chapitre " Tenue Générale " du présent cahier des charges , est interdite toute publicité par panneaux, affiches , sous quelque forme et en quelque endroit que ce soit , à l'exception de la publicité concernant le lotissement lui même et des enseignes ou plaques indiquant le nom de la profession de l'habitant , et sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.

Les panneaux et enseignes lumineuses sont autorisés sur les façades en cas de commerce de jour.

Toute publicité sonore est également interdite.

- Carrières et fouilles

Il est interdit à tout acquéreur d'ouvrir des carrières dans les lots en vue d'extraction de pierres, sables , etc ... ou de faire des fouilles sinon en vue de la construction et seulement dans la parcelle faisant l'objet de cette construction.

- Respect des plantations

Il est formellement interdit de couper toute branche d'arbre ou arbuste qui pourrait être planté par les soins du lotisseur, de l'Association Syndicale ou de la Commune sur les espaces publics. Dans la mesure du possible , chaque acquéreur devra veiller au respect et à la bonne tenue des diverses plantations.

Aucune plantation ne pourra être faite par les acquéreurs sur les espaces communs publics.

- Responsabilité

L'acquéreur est directement responsable de toutes les dégradations commises par les entreprises , artisans ou ouvriers qu'il fait intervenir , ainsi que leurs fournisseurs ou sous traitants .

2 - REGLES RELATIVES A LA CONSTRUCTION

Les règles de construction résultent de l'application du règlement approuvé du lotissement dans les limites fixées à l'article L.315.2.1 du Code de l'Urbanisme.

Les S.H.O.N. maximales affectées au lot seront fournies par le lotisseur au plus tard au moment de la conclusion de l'acte de vente .

Elles seront mentionnées sur le descriptif et plan de délimitation bornage du lot fourni en plus de la mention portée au certificat délivré par le lotisseur.

Les exemplaires originaux de ce plan , fournis par le Géomètre-Expert , seront obligatoirement annexés aux demandes de permis de construire.

Le lotisseur se réserve également le droit d'engager toutes poursuites afin de faire modifier le permis de construire indûment déposé en cas de non respect des éléments d'implantation.

3 - QUESTIONS D'ORDRE JURIDIQUE ET FINANCIER

- Garantie

Les ventes sont faites avec des garanties ordinaires et de droit. Tout acquéreur prendra le ou les lots vendus dans l'état où ils se trouveront le jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni à aucun recours contre le lotisseur ou ses ayants droits.

Dans le cas où le lotisseur est autorisé à réaliser la vente des lots avant tous travaux, l'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance du profil en long de la voie ainsi que de son tracé. Le lotisseur ne saurait en aucun cas être tenu pour responsable du niveau du lot par rapport à cette voie, ni prendre en charge l'adaptation du sol des lots.

De même, tout déplacement d'ouvrage (coffret, lampadaire etc...) qui serait demandé par un acquéreur, sera à la charge exclusive de ce dernier et les travaux exécutés sous sa responsabilité après l'obtention des autorisations nécessaires.

La garantie prévue à l'article R.315.33 du Code de l'Urbanisme pourra être mise en oeuvre, soit par les attributaires des lots soit par l'Association Syndicale, soit par le Préfet ou le Maire de la Commune si cela s'avère nécessaire (Article R.315.35).

- Droit de retour

Les acquéreurs de lots du présent lotissement prennent l'engagement de procéder dans un délai de quatre ans à la construction de leur immeuble. Passé ce délai, la commune pourra imposer la rétrocession du lot. Le prix de rétrocession correspondra à celui du prix de vente d'origine actualisé par application de l'indice du coût de la construction et augmenté des seuls frais d'acte.

De même, compte tenu du caractère social de l'opération communale, la Commune de LA CABANASSE en cas de revente du terrain non bâti dans un délai inférieur à celui édicté précédemment pourra exercer un droit de préemption.

Le prix de reprise du terrain sera estimé de façon identique à celui sus cité.

- Acceptation du parcellaire

Tout acquéreur d'une ou plusieurs parcelles, ainsi que ses représentants ou ayants-cause à un titre quelconque, acceptent leur forme et leur contenance, telles qu'elles figurent au plan parcellaire annexé à l'acte de vente.

Il s'engage formellement à n'élever aucune réclamation en cas de modification des lots autres que le sien.

- Clôtures avec les voisins

Le lotisseur ne sera jamais tenu de prendre en charge, même provisoirement, les frais de clôture mitoyenne. Ce n'est qu'au moment de la vente du lot contigu que les questions de mitoyenneté seront réglées entre voisins.

Forme des lots - Mesurage

Les lots seront vendus tels qu'ils figurent au descriptif et plan de délimitation bornage annexé à l'acte de vente liant les deux parties.

Ce plan parcellaire comportera, outre les données relatives à l'implantation de la construction elle-même comme indiqué précédemment, la contenance exacte du lot et la S.H.O.N. attribuée au lot.

Ce plan sera dressé par A.G.T. SELARL de géomètres-experts du lotissement.

Les frais de délimitation bornage du lot sont à la charge du lotisseur. Par contre l'établissement du plan de chaque lot vendu est aux frais exclusifs de l'acquéreur. Le géomètre-expert fournira à chaque acquéreur, pour chaque lot, le plan parcellaire et le plan de situation correspondant en nombre suffisant (4 exemplaires minimum).

Le géomètre-expert délivrera obligatoirement, avant le jour de la vente, le plan parcellaire de délimitation bornage contre paiement des frais y afférant.

Aucune réclamation ne sera admise après acquisition si la différence constatée dans la superficie se trouve être dans la tolérance définie par les articles correspondants et définissant la précision attendue d'un travail correctement effectué et défini par l'Ordre des Géomètres Experts Français.

En cas de différence plus importante, chaque partie aura le droit d'exiger de l'autre le paiement de la quantité excédentaire ou déficitaire suivant les cas. Le prix applicable sera alors proportionnel à celui de la vente, mais en aucun cas il n'y aura résiliation de la vente.

Tout acquéreur de lot pourra provoquer à ses frais un mesurage contradictoire, mesurage effectué par un géomètre expert de l'ordre et obligatoirement en présence du géomètre expert du lotissement, auteur du plan parcellaire. Ce mesurage aura lieu avant le jour de la vente, celle-ci aura lieu d'après les résultats du mesurage contradictoire et mention en sera faite dans l'acte notarié. La présence du géomètre expert du lotisseur à ce mesurage contradictoire est obligatoire faute de nullité.

Aucune réclamation ultérieure sur la contenance ne pourra être faite lorsqu'il y aura eu mesurage contradictoire.

A partir de leur mise en place, dûment constatée par l'acquéreur, c'est à ce dernier qu'il incombe de veiller à la conservation des bornes ou piquets de délimitation de sa ou ses parcelles. Il ne pourra rendre responsable le lotisseur de leur disparition du fait des tiers.

En cas de disparition de ces bornes ou piquets, la remise en place des points disparus sera effectuée par le géomètre expert du lotissement aux frais exclusifs de l'acquéreur.

L'acquéreur n'aura aucun recours contre le lotisseur pour toute modification de superficie provenant du déplacement ou de la disparition des bornes ou piquets, ou par suite d'empiètement de construction voisine. C'est l'acquéreur qui doit faire respecter l'intégrité de sa propriété.

Le délai admis pour toutes réclamations relatives à la superficie des parcelles, s'il n'y a pas eu de mesurage contradictoire, sera de un mois à partir de la signature de l'acte de vente. Passé ce délai, l'acquéreur n'aura aucun recours contre le lotisseur ou son géomètre. Dans le cas où le lotisseur serait autorisé à réaliser les ventes avant tout commencement des travaux, ce délai serait de un mois à compter du jour de l'implantation du lot sur le terrain.

- Servitudes générales et particulières

Outre les servitudes éventuelles mentionnées à l'article 1.4 du règlement du lotissement, les acquéreurs, locataires ou titulaires d'un droit d'usage souffriront les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les immeubles vendus, s'il en existe, à leurs risques et périls, sans recours contre le lotisseur.

Si d'autres servitudes se révélaient ultérieurement, le lotisseur ne pourra en être responsable, ni le géomètre expert du lotissement.

Rappel des servitudes

a) Accès au Domaine Public

Les lots supporteront les servitudes émanant des ouvrages V.R.D., mobilier urbain, implantation de parkings etc., mis en place par le lotisseur sur le domaine public. Ces ouvrages conditionnent en partie les conditions d'accès au lot. Les co-lotis ne pourront se prévaloir qu'un de ces ouvrages constitue un obstacle à l'accès au Domaine Public de leur lot et exiger son déplacement à ce motif.

En sus sur certaines zones définies par tireté au plan de Composition PA 4, pour des motifs de visibilité, de sécurité, l'accès des garages ou parking privés est expressément proscrit.

b) Aqueduc ou passage de réseau VRD

Les lots N° 1 - N° 6 - N° 7 et N° 8 sont grevés de la servitude de passage d'un réseau d'assainissement communal.

Les lots N° 11 - N° 12 - N° 13 et N° 14 sont grevés de la servitude de passage du fossé à ciel ouvert actuellement existant qui recueille les eaux pluviales s'écoulant naturellement du fond supérieur (parcelle A - N° 294). Il fera l'objet d'un curage ainsi qu'indiqué au Programme des Travaux.

Les lots seront tenus de souffrir tous travaux d'entretien et réparation de la canalisation. A cet effet aucun ouvrage ou arbre de haute tige ne seront implantés à moins de deux mètres de l'axe de ces canalisations.

c) Servitude de sismicité

La commune de LA CABANASSE est située en zone 2 (Décret 91.461 du 14 Mai 1991) relatif à la prévention des risques sismiques. Les co-lotis devront se conformer à l'arrêté du 16 Juillet 1992 (Classification et règles de construction parasismique, applicables aux bâtiments dits "à risque normal").

d) Servitude de conservation des haies arbres de haute futaie.

Les lots N° 11 - N° 12 - N° 13 et N° 14 sont grevés de la servitude de conservation et d'entretien de la haie d'arbres implantée par la Commune lotisseur sur leur façade Amont Nord.

Impôts et charges

Les acquéreurs , locataires ou titulaires d'un droit d'usage paieront les impôts , taxes ou contributions de toute nature afférent au terrain par eux acquis ou loué , à compter du jour de leur entrée en jouissance et notamment les taxes d'arrosage s'il en existe , que leur lot soit irrigué ou non, sans aucun recours possible.

Chaque acquéreur , locataire ou titulaire d'un droit d'usage doit payer , le jour de la signature de l'acte , en sus du prix du terrain :

- Les frais de plan du géomètre expert si ces derniers ont été remis au notaire chargé de la passation de l'acte et s'ils n'ont pas été déjà réglés au géomètre expert comme indiqué ci-dessus au chapitre " forme des lots mesurage ".

Les frais de vente proprement dits seront réglés au plus tard au moment de la remise de l'expédition de l'acte.

- Remise des titres

Le lotisseur ne remettra aux acquéreurs aucun ancien titre de propriété . Mais du fait des ventes ils pourront se faire délivrer personnellement et à leurs frais tous extraits et expéditions d'actes concernant les lots acquis par eux.

Publicité foncière

Un exemplaire des pièces constituant le dossier (pièces écrites et plans) sera déposé à la Mairie conformément au 3 ème alinéa de l'article 3 du Chapitre 1 er du décret N° 58.1466 du 31 Décembre 1958 et tenu à la disposition du public.

L'arrêté sera publié au Bureau des Hypothèques préalablement à la première transaction qui sera réalisée.

Insertion aux contrats de vente

Le présent Cahier des Charges du lotissement sera remis par les soins du lotisseur aux acquéreurs , locataires ou titulaires d'un droit d'usage , lors de la création du droit correspondant . Il en sera de même lors des transactions postérieures portant sur les lots.

Une mention de cette remise figurera dans l'acte liant les parties.

- Régularisation des contrats de vente

Aucune construction ne sera édiflée avant la régularisation des contrats de vente .

Les contrats de vente seront régularisés en actes authentiques par les soins du Notaire du lotisseur exclusivement.

- Contraventions

Les contraventions au présent Cahier des Charges seront poursuivies à la requête des acquéreurs , de l'auteur du lotissement et du lotisseur sans toutefois qu'il en résulte une obligation pour ces derniers .

Le Lotisseur

