

Cahier des charges « Lotissement SOULEILLA »

TITRE I. – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1er - Objet du cahier des charges

Aux termes de l'article L. 442-7 du Code de l'urbanisme, le cahier des charges a pour objet de fixer les conditions de vente ou de location des lots.

Il est remis à l'acquéreur lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente ainsi qu'au preneur lors de la signature des engagements de location. Il doit leur avoir été communiqué préalablement. Les actes devront mentionner que ces formalités ont bien été effectuées.

Article 2 - Force obligatoire du cahier des charges

Les règles visées en l'article 1er s'imposeront contractuellement :

- dans les rapports du lotisseur et des propriétaires successifs 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, personne physique ou personne morale de droit privé ou de droit public, 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.

Le cas échéant, le respect des règles du présent cahier des charges est assuré 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 et de différend, le tribunal de grande instance est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée notamment en démolition et allouer des dommages-intérêts.

Tout propriétaire d'un terrain est subrogé dans les 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 lotisseur puisse être mis en cause.

TITRE II. – DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX ÉQUIPEMENTS, VOIES ET/OU ESPACES COMMUNS ET AUX DÉPENSES Y AFFÉRENTES

Article 3 - Équipements, voies (et/ou espaces communs)

Le lotissement comporte des équipements, voies et/ou espaces communs, savoir :

- voies de desserte;
- réseaux d'évacuation des eaux pluviales;
- réseaux d'assainissement avec raccordement à l'égout communal
- réseaux divers d'eau, d'électricité, de télécommunication;
- espaces verts et aires d'agrément et de loisirs;
- parkings collectifs pour visiteurs;
- etc. ainsi que tous les autres équipements propres, prévus ou imposés en application de l'article L. 332-15 du Code de l'urbanisme.

Lesdits équipements, voies et espaces communs internes au lotissement sont prévus, quant à leurs tracés et implantations, leurs caractéristiques, leurs modalités de raccordements et leurs conditions de réalisation, au projet architectural, paysager et environnemental joint à la demande de permis d'aménager.

Article 4 - Création et réalisation des équipements, voies et/ou espaces communs

La création et la réalisation des équipements, voies et espaces communs ci-dessus sont à la charge exclusive du lotisseur qui est tenu de les exécuter dans les conditions, modalités et délais résultant tant de l'article R. 424-17 du Code de l'urbanisme que du projet architectural, paysager et environnemental joint à la demande de permis d'aménager et du permis lui-même.

Article 5 - Obligation du lotisseur quant à la réalisation des équipements, voies et/ou espaces communs

1° Nonobstant :

- le dépôt de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux de l'article L. 462-1 du Code de l'urbanisme;
- l'expiration du délai de 3 mois, courant à compter de la date de réception en mairie de ladite déclaration d'achèvement et de conformité, au cours duquel l'autorité compétente peut contester la conformité des travaux au permis ou l'expiration du délai de 5 mois lorsqu'un récolement des travaux est obligatoire en application de l'article R. 462-7 du Code de l'urbanisme (*C. urb., art. R. 462-6*);

Le lotisseur demeure tenu d'achever effectivement tous les travaux d'équipement internes du lotissement (au sens de l'article 3 ci-dessus), sans aucune exception, et tels qu'ils sont prévus au projet architectural, paysager et environnemental joint à la demande de permis d'aménager et au permis lui-même, et aussi, le cas échéant, de les mettre en état de conformité avec les prescriptions de ces mêmes documents, en respectant strictement toutes les règles de l'art.

2° Le lotisseur se réserve néanmoins le droit de procéder pour les uns ou les autres des travaux à exécuter aux ajustements mineurs rendus nécessaires en raison des impératifs techniques ou des difficultés d'approvisionnement de matériaux qui apparaîtraient au cours de leur réalisation. Le lotisseur se réserve le droit de déposer un permis d'aménager modificatif si cela est nécessaire.

Toute déclaration d'achèvement et de conformité des travaux effectuée par le lotisseur devra être précédée :

- soit d'une information du président de l'association syndicale;
- soit d'une constatation contradictoire entre le lotisseur et le président de l'association syndicale.

3° Avant comme après complet achèvement, les équipements internes au lotissement (au sens de l'article 3 ci-dessus) bénéficient, de la part du lotisseur, pris en sa qualité de vendeur et sous réserve de ses propres droits et actions à l'encontre des locataires d'ouvrages, de la garantie des constructeurs dans les conditions prévues à cet égard par les dispositions des articles 1792 et suivants du Code civil.

4° Les actions pouvant être engagées en vertu du présent article à l'encontre du lotisseur et le cas échéant, de ses locataires d'ouvrages pourront être exercées :

- soit par l'association syndicale des acquéreurs de lots (*C.Urba., art. R. 442-7*).
- À cet effet, l'association syndicale est dès à présent subrogée par le

- lotisseur dans tous ses droits et actions à l'encontre des locataires d'ouvrages;
- soit par les acquéreurs de lots auxquels auront été attribués en propriété les voies et espaces communs, selon les termes de l'article R. 442-8 du Code de l'urbanisme.

Article 6 - Propriété des équipements, espaces et/ou voies communes et risques les concernant

Le lotisseur vend des parcelles divisées. La vente ne porte pas sur les terrains et équipements communs, définis par le projet architectural, paysager et environnemental joint à la demande de permis d'aménager.

Ces terrains et équipements communs seront la propriété de l'association syndicale qui en assurera la conservation, la gestion et l'entretien, hormis ceux dont la remise à la commune ou l'établissement public de coopération communale est prévue. Le transfert de propriété s'opérera par convention à compter selon le cas :

- soit de la constatation contradictoire de l'achèvement et de la conformité de la totalité des travaux prévue par l'article 5, 2° ci-dessus ou de la levée des réserves s'il en a été émis;
- soit de la délivrance de l'attestation administrative de non contestation de la conformité prévue par l'article R. 462-10 du Code de l'urbanisme.

Avant le transfert de la propriété de ces terrains et équipements communs au profit de l'association syndicale, les risques de quelque nature que ce soit les concernant sont assumés par le lotisseur.

Néanmoins, avant comme après ce transfert de propriété, les acquéreurs seront pécuniairement responsables des dégradations qui y seraient commises par eux, leurs préposés ou les entrepreneurs travaillant pour leur compte.

En pareil cas, les frais de remise en état leur incomberaient, après une simple mise en demeure émanant suivant l'époque soit du lotisseur, soit de l'association syndicale.

Article 7-Entretien des équipements, voies et espaces communs.

Le lotisseur aura, jusqu'à la rétrocession des équipements, voies et espaces communs à l'association syndicale, la possibilité de conclure librement tout contrat d'entretien.

Article 8 - Contribution des propriétaires aux charges afférentes aux équipements, voies(et/ou espaces communs)

1° Hypothèse où, conformément à l'article R. 442-7 du Code de l'urbanisme, la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs sont dévolus à une association syndicale regroupant les propriétaires des lots

a) À compter du transfert de propriété des terrains et équipements communs du lotissement à l'association syndicale, les charges y afférentes, savoir le coût de leur entretien et les dépenses accessoires notamment les impôts auxquels leur propriétaire serait assujéti, les primes d'assurance et les frais de leur gestion, sont assumés par l'association syndicale dans les conditions ci-après et suivant les prescriptions particulières prévues dans ces statuts.

b) Ces charges sont réparties entre les lots, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les différences de surface des parcelles ou de constructibilité ou de constructions.

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

Cette disposition qui complète celle du dernier alinéa de l'article 6 qui précède est notamment applicable aux dégradations qui pourraient être causées aux terrains et équipements communs avant, pendant ou après les opérations de construction par un propriétaire, lequel en sera personnellement responsable, sans préjudice de ses recours, le cas échéant, contre ses entrepreneurs ou fournisseurs. En particulier, la confection de bateaux, d'entrées au droit de chaque parcelle dont la réalisation est laissée à la discrétion de chaque acquéreur obligera ce dernier, s'il veut bénéficier de cette faculté, à conduire avec le plus grand soin les travaux qu'elle nécessite et à remettre en état, le cas échéant, chaussées, caniveaux et trottoirs à ses seuls frais.

Article 9 - Recouvrement et paiement des charges

Les charges sont mises en recouvrement auprès des propriétaires des lots selon les modalités prévues par les statuts de l'ASL.

TITRE III. – DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Article 10 - Réalisation des travaux de construction

- Chaque propriétaire est tenu, avant de le déposer, de faire valider son permis de construire par le cabinet d'architecte conseil de l'opération. Les coordonnées de l'architecte conseil sont données par le lotisseur lors de la signature de la promesse de vente. L'avis de l'architecte coordinateur ne prévaut pas de l'avis ultérieur de l'architecte des bâtiments de France.

Le coût de l'intervention de l'architecte conseil sera à la charge de l'acquéreur

Chaque propriétaire construit, quand il l'entend à ses frais et risques, le cas échéant, dans le respect des dispositions du règlement du lotissement, après avoir obtenu un permis de construire.

Sur les lots de 1 à 17 les constructions seront conformes au plan de façades et de volumétrie fourni par l'architecte de l'opération ; les constructions seront supervisées par un maître d'œuvre désigné par le lotisseur. Le maître d'œuvre proposera aux futurs acquéreurs de lots diverses équipes de réalisation.

Il peut se prévaloir des dispositions de l'article L. 442-14 du Code de l'urbanisme selon lequel, dans les 5 ans de l'achèvement du lotissement, constaté dans les conditions des articles R. 462-1 à R. 462-10 du Code de l'urbanisme, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement.

Article 11 - Suggestions relatives aux travaux de construction

Chaque 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.

Les matériaux de construction en cours d'utilisation, et seulement pendant cette période, peuvent être déposés sur le terrain du lot intéressé. En revanche, il est expressément interdit au propriétaire de ce lot de créer, par lui-même ou par ses entrepreneurs et ouvriers, aucun dépôt de matériaux ou de gravois sur les voies intérieures ou les voies hors lotissement. Il doit, en outre, procéder dans le meilleur délai à l'enlèvement des gravois existant sur son propre lot, du fait des travaux de construction. Enfin, il est, en particulier, interdit de gâcher du mortier sur les voies du lotissement.

Chaque propriétaire est tenu directement à l'égard des autres propriétaires et le cas échéant, de l'association syndicale, de réparer tous désordres créés par ces travaux, soit aux autres lots, soit aux voies, caniveaux, trottoirs ou autres espaces ou équipements communs.

Article 12 - Destination des constructions

Les constructions sont à usage d'habitation. Seules, seront admises les professions libérales ou toutes activités professionnelles nécessitant une structure sur place (exemple : nourrisse, infirmière ...).

Article 13 - Entretien extérieur des constructions

Les constructions doivent être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien.

Les portes, volets, persiennes et plus généralement les éléments extérieurs en bois doivent être vernis ou peints, de façon à maintenir à l'ensemble un aspect soigné.

Les enduits et peintures des murs de façade doivent être périodiquement refaits, selon ce qui sera décidé par l'association syndicale, laquelle prendra en considération tous éléments d'appréciation pour établir la périodicité.

TITRE IV. – DISPOSITIONS DIVERSES

Article 14 - Écoulement 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 fond supérieur.

En aucun cas, les eaux usées ménagères ne pourront faire l'objet, totalement ou partiellement, d'évacuation sur le terrain ou vers les terrains voisins par canalisations ou tranchées à ciel ouvert ; elles devront obligatoirement être dirigées vers le réseau d'assainissement raccordé à l'égout communal.

Article 15 - Arbres et plantations

Chaque propriétaire est responsable des dommages qui pourraient être causés par les arbres existant sur son lot, qu'ils aient ou non été plantés par lui, et ne peut se prévaloir, en cas de dommage, d'aucune cause d'exonération, notamment vétusté, orage, foudre ou tempête.

Lors d'un abattage, il prend les précautions nécessaires pour éviter tous dommages aux lots voisins et les réparer, s'il en est la cause.

Si un arbre se trouve dans une haie mitoyenne, il sera fait application des règles posées par l'article 670 du Code civil, quant à sa propriété et quant à la responsabilité en résultant.

Mais en raison du caractère boisé du site, le 2e alinéa de l'article 670 n'est pas applicable.

Pour la même raison, les dispositions des articles 671, 672 et 673 du Code civil ne sont pas applicables.

Néanmoins, chaque propriétaire devra entretenir son lot de façon à ce que le terrain soit constamment débroussaillé. Les haies seront élaguées en temps utile et échenillées chaque fois qu'il sera nécessaire.

Article 15 - Séchage du linge

Il est interdit d'étendre du linge sur toutes les parties communes.

Il est préférable de le faire dans la partie de jardin située sur la face postérieure de la maison, à condition que cet étendage soit discret et qu'en aucun cas il ne dépasse la hauteur maximale admise pour les haies.

Article 16 - Affichage

Toute publicité ou affichage sont interdits, sous réserve des exceptions suivantes :

- pour les plaques professionnelles;
- pour les panneaux indiquant qu'une maison est à louer ou à vendre.
- pour les panneaux dits de chantier.

Cependant même pour ces derniers, les installations lumineuses ne sont pas admises, sous peine de voir leur suppression demandée par l'un quelconque des Co-lotis.

Article 17 - Bruits

L'usage discret de reproduction sonore est autorisé.

À partir de 22 heures, cet usage est absolument interdit hors des bâtiments.

Article 18 - Antennes

La pose d'antennes pour la réception des télécommunications et radiocommunications est autorisée.

Article 19 - Servitudes

1. - Passage sur les voies et espaces communs :

Les réseaux d'adduction d'eau potable, d'assainissement, d'électricité, d'éclairage public, des postes et télécommunications, de télédistribution ou autres emprunteront les voies (chaussées et trottoirs) du lotissement.

Article 20 - Réserves sur les équipements et/ou voies communes

Le lotisseur se réserve, tant pour lui-même que pour tous tiers qu'il se substituerait, le droit d'utiliser les voies, réseaux et ouvrages du lotissement pour la desserte sur les terrains voisins restant lui appartenir et ceux qu'il pourrait acquérir, de toute opération à sa convenance et de quelque sorte qu'elle soit. Les conditions de participation aux charges d'entretien de ces nouveaux utilisateurs seront débattues entre ceux-ci et l'association syndicale.

Toutefois, l'exercice effectif du droit ainsi conféré est subordonné à la conclusion d'une convention fixant la contribution des nouveaux utilisateurs aux charges d'entretien et de réparation des ouvrages. À défaut d'accord amiable, cette contribution sera fixée à dire d'expert.

Article 21 - Tenue générale

Les lots, les constructions, les espaces et voies communs seront tenus en excellent état de propreté et d'entretien. Les prescriptions suivantes doivent en particulier être respectées :

- les fouilles sont interdites, si ce n'est pour la construction elle-même, et le sol sera remis en état immédiatement après la finition des travaux;**
- les décharges (ordures, déchets, matériaux) sont proscrites sur les lots, les voies, les espaces communs et les terrains voisins. Chaque propriétaire ou occupant doit remettre ses propres déchets au service du nettoyage ou les porter à la décharge publique;**
- la zone en façade entre la voie et le bâtiment sera obligatoirement aménagée en terrain d'agrément. Les jardins potagers ne seront tolérés que sur les parties arrière des terrains. Tout élevage est interdit sur l'ensemble du lotissement.**

Article 22 - Obligation de contracter assurance

Les propriétaires sont tenus de contracter une assurance incendie pour les bâtiments construits sur leur parcelle auprès d'une compagnie solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours de voisins correspondant à la valeur réelle des deux immeubles les plus proches.

Ils assumeront, le cas échéant, et conformément à la réglementation en vigueur, les obligations qui pourront être prescrites par mesure de sécurité contre l'incendie.

TITRE V. – MODIFICATION DU PRÉSENT CAHIER DES CHARGES

Article 23 - Procédure

Le présent cahier des charges pourra être modifié selon la procédure prévue par l'article L. 442-10 du Code de l'urbanisme.

Dans l'hypothèse où cet article cesserait d'être applicable, la modification ne pourra être prononcée qu'à la majorité des deux tiers des propriétaires de lots, chaque propriétaire ne détenant qu'une voix quel que soit le nombre de lots qu'il possède.