Commune d'YCHOUX

Lotissement « Le CŒUR d'YCHOUX »

CAHIER DES CHARGES

Commune d'YCHOUX

Lotissement « Le CŒUR d'YCHOUX »

CAHIER DES CHARGES

N/Réf.**10-009/9932**
PB/PB
C.COEUR d'YCHOUX
le 29 Novembre 2010

CHAPITRE 1 - GENERALITES

Article 1 – Objet du présent cahier des charges :
Le présent cahier des charges a pour objet :

- de fixer les règles de caractères privés du lotissement dénommé « Le COEUR d'YCHOUX » - Commune de YCHOUX, ces règles s'ajoutant aux dispositions de caractère réglementaires contenues dans le règlement du lotissement.
- de fixer les conditions générales des ventes qui seront consenties par le lotisseur.

Article 2 – Force obligatoire du présent cahier des charges :

- les règles visées à l'article 1 s'imposeront :
  - dans les rapports des propriétaires entre eux, sans limitation de durée
  - dans les rapports du lotisseur et des propriétaires des lots
- le présent cahier des charges est opposable 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 des parcelles, par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou de reventes ou locations successives.

- Tout propriétaire d'un terrain est subrogé aux droits du lotisseur. Il peut exiger de tout autre propriétaire l'exécution des conditions imposées et auxquelles celui-ci aurait contrevenu, dès la signature la vente.
  Par suite, tout litige entre propriétaires doit se résoudre directement entre eux, sans que jamais, et sous aucun prétexte, le lotisseur puisse être mis en cause

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS CONCERNANT LES EQUIPEMENTS COMMUNS ET LES DEPENSES Y AFFERENTES

Article 3 – Equipements communs :
Le lotissement comporte des équipements à usage commun à savoir :

- les voies de desserte, parkings et cheminements piétons,
- les réseaux divers : d'eau potable, d'assainissement, d'eaux pluviales, d'éclairage public, de basse tension, et de téléphone.

Le tout ainsi que lesdits équipements figurent sur le plan de division et sont décrits dans le programme des travaux, sur les plans des réseaux faisant partie du dossier de permis d'aménager déposé en Mairie et approuvé par le Maire.

Article 4 – Création des équipements – obligations du lotisseur :

- La réalisation des équipements communs est à la charge du lotisseur. Ils doivent être achevés dans les conditions et délais prévus à l'arrêté autorisant le permis d'aménager le lotissement.
- Le lotisseur est tenu de mettre lesdits équipements en état de conformité avec le plan et le programme des travaux susvisés à l'article précédant.
  Le lotisseur n'est pas tenu à l'obligation de garantir quant aux défauts cachés desdits équipements.

Article 5 – Propriété des équipements communs :
Le lotisseur vend des parcelles divisées.

La vente ne porte pas sur les parcelles à usage commun, définies sur le plan de composition et le règlement du lotissement.
La propriété des espaces communs sera transmise à l'association syndicale libre du lotissement.

Article 6 – Aggravation des charges :
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 construction 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.

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS AFFERENTES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Article 7 – Sujétions 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 gène 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 propriétaires de réparer tous désordres aux voies et clôtures.

- Matériaux de construction :

Pendant la période de construction, les matériaux ne pourront être déposés que sur la zone d'aménagement du lot, à l'exclusion de tout dépôt sur les parties communes ou les terrains voisins. Il en sera de même pour le matériel et les installations de chantier qui devraient être établies dans le lot.

- Déblais :

Les travaux de construction et d'aménagement, les terres et déblais provenant desdits travaux que les acquéreurs ne pourraient utiliser sur leur propre lot, devront être évacués en dehors du lotissement. Les acquéreurs seront responsables de leurs entrepreneurs dans le cas où ceux-ci effectueraient des décharges à des endroits interdits. Il est en particulier interdit de gâcher du mortier sur la voie publique.

- Dégradations :

L'acquéreur s'oblige à prendre ou à faire prendre par l'organisme constructeur ou l'entrepreneur qui sera chargé des travaux de construction, toutes les mesures propres à éviter des dégradations à la chaussée et aux trottoirs, et ce, avant tout démarrage des travaux.
L'acquéreur sera pécuniairement responsable des dégradations et détériorations commises dans ce lotissement, soit par lui-même, soit du fait de son entrepreneur ou toutes autres personnes à son service.
C'est pourquoi les mesures préventives suivantes devront être prises :
- aménager, depuis la chaussée existante et jusqu'au pavillon devant être construit, une piste d'accès en matériau tel que sable de laitier ou autre, afin de maintenir un état permanent de propreté à la voirie.
- si une clôture sur rue est envisagée, couler la fondation du mur de clôture, au minimum jusqu'au niveau supérieur de la bordure béton existante en limite de propriété, afin d'épauler ou de renforcer le trottoir et d'éviter ainsi son affaissement ou le bris des bordures lors de passage des véhicules.
Cette protection est à réaliser sur la largeur de l'accès du chantier.
Si malgré les précautions prises des dégradations étaient à déplorer, les responsables auront à prendre toutes dispositions pour les remises en état qui s'imposeront.
En cas de contestation, il sera fait appel à l'arbitrage des services techniques municipaux, le Maire pourra opposer dans l'éventualité, un refus de conformité.

Article 8 – Tenue générale :
Les propriétaires des lots seront tenus de respecter les règles suivantes destinées à assurer une tenue générale correcte du lotissement.
1- Terrain : Débroussaillage.
Les lots devront être entretenus libres de toutes broussailles et de tous dépôts.
2- Entretien extérieur des constructions.
Les constructions doivent être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien dans le respect du règlement.

3- Décharges des ordures.

Il ne devra être fait ni dépôt, ni décharge d'ordures ménagères ou autre sur l'ensemble du lotissement. Chaque acquéreur est tenu d'assurer lui-même le dépôt de ses propres déchets dans les conteneurs poubelles prévus au sein du lotissement.

4- Les installations de type pigeonnier, clapiers ou poulaillers sont interdites.

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS DIVERSES

Article 9 – Arbres – Plantations – Clôtures :

Chaque propriétaire est responsable des dommages qui pourraient être causés par les arbres existants sur son lot, qu'ils aient ou non été plantés par lui, et ne peut se prévaloir en cas de dommages 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.

Article 10 – Séchage du linge :

Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres et balcons, dans les jardins individuels entre maisons et voies ouvertes à la circulation publique, ainsi que sur tous les espaces communs.

Il est toléré de le faire dans la partie du jardin non visible des voies ouvertes à la circulation publique à condition que cet étendage soit discret et qu'en aucun cas il ne dépasse la hauteur maximale admise pour les haies

Article 11 – Stationnement :

Le stationnement de tout véhicule, quel qu'il soit est interdit sur la voie ouverte au public. Chaque acquéreur devra aménager sur son lot des places de stationnement suffisamment vastes pour accueillir ses véhicules, ses visiteurs ou ceux de ses ayants droits, et respecter de plus, les normes du document d'urbanisme, en vigueur.

Article 12 – Affichage :

Toute publicité ou affichage est interdit sous réserve des exceptions suivantes :

- pour les panneaux indiquant que le lot est à vendre ou l'habitation à louer,
- pour les panneaux dits de chantier, (normes et délais d'affichage en cours)
- pour les plaques de professions libérales ou assimilées, si celles-ci sont autorisées.

Article 13 – Ecoulement des eaux :

Le niveau naturel des propriétés ne pourra être modifié de façon notable, et dans tous les cas ces mouvements ne pourront avoir pour effet :

- soit de s'opposer au ruissellement naturel,
- soit de rejeter dans une propriété voisine, les eaux qui normalement n'auraient pas du prendre cette direction.

Il est interdit de modifier l'écoulement des eaux de ruissellement et plus spécialement d'aggraver l'obligation pour chacun de recevoir les eaux provenant du fond supérieur.

Les eaux des constructions et autres surfaces imperméabilisées sur les lots, seront absorbées par des tranchées drainantes suffisamment dimensionnées, installées dans les jardins d'agrément et réalisés par les acquéreurs des lots.

Article 14 – Servitudes imposées pour certains équipements communs :

- Le lotisseur se réserve, tant pour lui-même que pour tout tiers qui se substituerait, d'utiliser les ouvrages de génie civil destinés à abriter les transformateurs.
- Les propriétaires sont tenus de contracter une assurance incendie et recours des voisins pour les bâtiments construits sur leur parcelle.

CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS AFFERENTES AUX VENTES QUI SERONT REALISEES PAR LE LOTISSEUR

Article 15 – Garanties :

Les acquéreurs seront tenus de prendre les lots à eux vendus, dans l'état où ils se trouveront au jour fixé pour l'entrée en jouissance (signature de l'acte).

Sans préjudice des dispositions contraires du présent cahier des charges, en son article 4, le lotisseur n'est tenu à aucune garantie soit de l'état du sol ou du sous-sol, soit de l'existence des vices apparents ou cachés, de communautés ou mitoyennetés.

Notamment, le constructeur devra prendre toutes les précautions pour purger le sol des constructions de tous les débris végétaux, souches et racines avant de réaliser les fondations.

Article 16– Mesurage – bornage – prise de possession :
Le lotisseur devra préalablement à la mise en vente des lots fait procéder au mesurage et au bornage des lots par Monsieur Philippe BERGES, Géomètre Expert Foncier, 166 Rue Lieutenant de Vaisseau PARIS – 40600 BISCARROSSE.
Un plan de bornage de chaque lot, à la charge du lotisseur , sera dressé par ledit géomètre et devra obligatoirement être annexé à l'acte de vente, ce plan définira les limites du lot et sa contenance définitive.
Avant la signature de l'acte de vente, l'acquéreur pourra à ses frais, faire vérifier le plan de bornage et la superficie de son lot. Aucune réclamation ne sera admise après signature de l'acte de vente.
L'acquéreur prend le lot en l'état où il se trouve au jour de la vente, sans pouvoir prétendre a une diminution du prix ou à une indemnité en raison dudit état.

Article 17 – Servitudes :
Les acquéreurs souffriront les servitudes passives, apparentes 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 le lotisseur et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

Article 18 – Propriété – Jouissance :
Les acquéreurs seront propriétaires des lots de terrain par eux acquis à compter du jour des ventes qui leur seront consenties.

Article 19 – Contribution et charges :
Les acquéreurs paieront les impôts et contributions de toutes natures afférentes aux terrains par eux acquis à compter de leur entrée en jouissance.

Article 20 – Frais – honoraires :
Au moment de la signature de son contrat d'acquisition, chaque acquéreur devra payer en sus et sans diminution de son prix, les honoraires de son acte de vente ainsi que la quote-part dans les frais de publication du dossier de lotissement y compris ceux du règlement et du cahier des charges.

Article 21– Réserve et privilège – action résolutoire :
Indépendamment de l'action résolutoire, chaque lot vendu demeurera spécialement affecté à la garantie du prix en principal, intérêt, frais et accessoires, et à l'extension des charges, clause et conditions de vente, et ce, par privilège expressément réservé aux vendeurs .
Au moment de la signature de son contrat d'acquisition, chaque acquéreur devra payer en sus et sans diminution de son prix, les honoraires de son acte de vente ainsi que la quote-part dans les frais de publication du dossier de lotissement y compris ceux du règlement et du cahier des charges.

Article 22– Solidarité :
si plusieurs personnes se rendent conjointement acquéreurs d'un lot, il y aura solidarité entre elles. 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.

Article 23 – Remise de titres :
Le lotisseur ne remettra aux acquéreurs aucun titre de propriété, mais du seul fait des ventes qui leurs seront consenties, les acquéreurs seront subrogés dans les droits du lotisseur pour se faire délivrer personnellement et à leur frais, tous les extraits et expédition d'actes concernant les lots par eux acquis.

Article 24 – Publication – élection de domicile :
Une expédition du présent cahier des charges sera publiée en même temps que le dossier du lotissement au bureau des hypothèques de MONT de MARSAN au plus tard en même temps que la vente du premier lot.