

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-VIENNE

COMUNE DE COUSSAC-BONNEVAL

CAHIER DES CHARGES

LOTISSEMENT COMMUNAL « LE CAILLOU BLANC »

1- GENERALITES

ARTICLE 1 – OBJET

Le présent cahier des charges a pour objet :

- de fixer les clauses contractuelles régissant l'aménagement et l'utilisation du lotissement communal « Le Caillou Blanc » situé sur le territoire de la commune de Coussac-Bonneval (Haute-Vienne). Ces règles, de caractère privé, s'ajoutent aux dispositions du règlement du lotissement.
- de fixer les conditions générales des ventes ou des locations qui seront consenties par le lotisseur, de même que les conditions des reventes ou locations successives qui pourront être consenties par les acquéreurs successifs.

ARTICLE 2 – FORCE OBLIGATOIRE DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

Les règles du présent cahier des charges s'imposeront :

- dans les rapports du lotisseur et des propriétaires des lots.
- dans les rapports des propriétaires entre eux sans limitation de durée

Le cahier des charges est opposable à toute personne physique ou morale, détenant ou exerçant à quelque titre que ce soit, un droit de propriété sur tout ou partie des biens composant le lotissement.

A cet effet, il doit être rappelé, par voie de reproduction intégrale, dans tout acte translatif ou locatif des lots.

Le lotisseur fait aux acquéreurs, chacun en ce qui le concerne, entier abandon de ses droits, de façon que tout propriétaire d'un lot du lotissement puisse exiger directement des autres, l'exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges ou par le règlement du lotissement.

La signature des actes de vente entraîne l'adhésion complète aux dispositions du cahier des charges.

2 - EQUIPEMENTS COMMUNS ET DEPENSES AFFERENTES

ARTICLE 3 : AFFECTATION DU SOL DES ESPACES COMMUNS

Le sol des voies, et parcs de stationnement, demeurera perpétuellement affecté à la circulation publique. Tous les acquéreurs auront les mêmes droits de circulation, que leurs lots aient ou non accès sur ces voies.

Les espaces libres, espaces verts et autres espaces communs ne pourront en aucun cas changer de destination ni être affectés ou utilisés à un usage autre que commun.

Tout acquéreur de lot est tenu d'accepter, sans réclamation, la possibilité, pour un lotissement voisin ou une extension du présent lotissement, d'utiliser les voies de celui-ci aussi bien pour la pose de réseaux que pour la circulation des véhicules.

ARTICLE 4 : OBLIGATION GENERALE DE CONSERVATION ET D'ENTRETIEN

Chacun des propriétaires pourra, pour la jouissance des terrains lui appartenant, user librement des parties communes suivant leur destination, mais sans faire obstacle aux droits des autres propriétaires et sous les réserves énoncées ci-après :

-chacun sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes, et plus généralement de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à la destination des parties communes, que ce soit par son fait, par celui de ses locataires, entrepreneurs ou fournisseurs, ou par celui de toute personne se rendant chez lui.

3-TRAVAUX DE CONSTRUCTION

ARTICLE 5 : REALISATION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Le propriétaire est tenu, pour lui-même et pour 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 des lots intéressés mais en aucune façon sur les parties communes, les terrains voisins ou sur l'emprise des voies. De même les manipulations nécessitées par les chantiers sont interdites hors des lots, notamment le gâchage des mortiers sur la chaussée et les trottoirs.

Les propriétaires des lots ou leurs entrepreneurs seront tenus de procéder aux réparations nécessitées par les dégradations apportées à la viabilité lors de l'exécution des travaux de construction ou de réparations diverses.

Les acquéreurs ne peuvent modifier l'écoulement des eaux de ruissellement ou obstruer même partiellement, et temporairement, les caniveaux des voies pour l'accès des lots, même pendant la durée des chantiers de construction.

4- CHARGES ET CONDITIONS GENERALES D'ATTRIBUTION DES LOTS

ARTICLE 6 : GARANTIES :

Les acquéreurs seront tenus de prendre les lots dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance.

Le lotisseur ne sera tenu à aucune garantie pour raison de mitoyenneté, nature du sol, nature du sous-sol.

La contenance de chaque lot sera garantie exacte et déterminée au moment de chaque vente par le soin d'un géomètre-expert, qui aura assuré le piquetage, le mesurage et aura fourni les plans à annexer à chacune des ventes.

ARTICLE 7 : CONTROLE D'IMPLANTATION

Avant le début de la construction, l'acquéreur, après avoir implanté son immeuble, devra obligatoirement demander la vérification de cette implantation.

Celle-ci sera effectuée gratuitement par les services de la mairie.

ARTICLE 8 : BRANCHEMENTS

Les acquéreurs des lots devront se brancher aux réseaux d'eau potable, assainissement, électricité, téléphone et autres qu'en utilisant exclusivement les branchements réalisés à cet effet.

Ils devront en outre, tenir compte de la profondeur et de la position des regards de branchements d'assainissement qui figureront au plan de ventre établi par le Géomètre-Expert, avant de déterminer le niveau de leur construction.

Les acquéreurs feront leur affaire personnelle de tous contrats ou abonnements à souscrire auprès de la commune, d'Electricité de France, de France Télécom et des sociétés concessionnaires en général.

ARTICLE 9 : SERVITUDE IMPOSEE AUX LOTS

Les acquéreurs des lots ne pourront s'opposer au passage des canalisations souterraines d'eau, d'assainissement, d'électricité, de téléphone, ou autres ouvrages devant, pour des raisons techniques, traverser éventuellement leur lot, et aux servitudes qui en résulteront à condition que ces canalisations soient implantées en dehors du périmètre constructible.

De même, les acquéreurs ne pourront pas non plus s'opposer à la réalisation des travaux d'entretien ou de réparation qui seraient nécessaires aux canalisations et ouvrages.

Aucun ouvrage ou construction en dur ne devra être réalisé par les propriétaires des lots dans ces zones de servitude.

Les acquéreurs devront subir aussi l'existence de regards techniques ou autres installations nécessaires.

Ils ne pourront s'opposer ni au surplomb de leur lot par le réseau aérien de distribution électrique ou téléphonique, ni à l'élagage des arbres ou des haies pouvant gêner ces réseaux.

En ce qui concerne les regards de branchement situés sur les lots (eaux pluviales, eaux usées), les tampons de ceux-ci devront être arasés ou rehaussés par les acquéreurs en fonction du nivellement définitif de leur lot. Si une modification de la position ou de l'altitude du logement du compteur d'eau potable devenait nécessaire du fait de l'aménagement de la parcelle, cette modification ne pourrait être faite qu'avec l'accord du fermier du Syndicat VIENNE BRIANCE GORRE, et aux frais exclusifs du demandeur.

Il est interdit d'apporter la moindre modification aux ouvrages existants. Les acquéreurs seront responsables des dommages qu'ils pourraient causer à ces ouvrages sur leur lot.

Si un acquéreur désire régler différemment le nivellement d'un ouvrage existant sur son lot, et si cela est techniquement possible, il devra en faire la demande auprès du concessionnaire concerné par le réseau et faire réaliser les travaux par une entreprise agréée. Les autorisations à obtenir et les frais afférents à ces modifications seront entièrement à la charge du propriétaire du lot.

L'accès aux lots se fera exclusivement par les voies existantes.

ARTICLE 10 : CONTRIBUTIONS ET CHARGES

Les acquéreurs acquitteront les impôts, contributions et autres charges de toutes natures auxquels les lots qui leur seront vendus peuvent ou pourront être assujettis à compter du jour qui sera fixé pour leur entrée en jouissance.

5- CONDITIONS PARTICULIERES IMPOSEES AUX ATTRIBUTAIRES DE LOTS

ARTICLE 11 : OBJET DE LA CESSION

La cession de chaque lot est consentie en vue de l'édification de constructions qui devront répondre aux prescriptions du règlement de lotissement.

Chaque lot est destiné à recevoir une maison d'habitation individuelle à usage de résidence principale ou secondaire.

ARTICLE 12 : DELAI DE CONSTRUCTION

Chaque acquéreur de lot est tenu de construire dans un délai de quatre ans à dater de la signature de son contrat d'acquisition.

ARTICLE 13 : PROLONGATION EVENTUELLE DU DELAI

Dans le cas où l'acquéreur de lot n'aurait pas réalisé sa construction dans un délai prescrit à l'article 9 ci-dessus, il pourra, sur demande dûment motivée, solliciter de la commune l'octroi d'un délai supplémentaire d'une année.

Les difficultés de financement ne seront pas considérées comme un motif suffisant, sauf s'il s'agit d'un retard non imputable à l'acquéreur dans l'octroi d'un prêt dans les conditions prévues par la législation sur les habitations à loyer modéré ou par celle relative aux primes et prêts spéciaux à la construction.

Exception admise : la perte involontaire de ressources mettant l'acquéreur dans l'impossibilité d'honorer son engagement.

ARTICLE 14 : RESOLUTION EN CAS D'INOBSERVATION PAR UN ACQUEREUR DU DELAI FIXE A L'ARTICLE 9 CI-DESSUS EVENTUELLEMENT PROLONGE

Le lot sera déclaré vacant et deviendra propriété de la commune.

La vente sera résolue par simple décision unilatérale de la commune notifiée par acte d'huissier à l'acquéreur défaillant.

L'acquéreur aura droit en contrepartie à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

*si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, déduction faite de 10% à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

*si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée au terrain par les travaux régulièrement réalisés sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisée.

La plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la commune étant l'administration des domaines, celui de l'acquéreur défaillant pouvant, si celui-ci ne pourvoit pas à sa

désignation, être désignée d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance, sur la requête de la commune.

Tous les frais occasionnés par la résolution seront à la charge de l'acquéreur défaillant.

Si des privilèges ou hypothèques grèvent l'immeuble, objet de la vente résolue, ils seront rapportés de plain droit sur l'indemnité de résolution.

ARTICLE 15 : VENTE, LOCATION

Il est interdit à l'acquéreur de mettre en vente les terrains cédés sans avoir, au moins trois mois à l'avance, avisé de son intention le Maire de la commune. Celle-ci pourra exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par elle.

En cas de rétrocession, le pris sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, mais sans qu'il y ait lieu à une indemnité de 10%. En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par la commune, celle-ci pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue.

6- DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 16 : TRANQUILITE

L'usage d'engins mécaniques et d'appareils bruyants est interdit à l'intérieur et à l'extérieur des habitations :

-les jours ouvrables avant 8h et après 20h

-les dimanches et jours fériés avant 9h et après 21 h

La circulation des deux roues motorisées est interdite entre 23h et 5h sur les voies du lotissement, sauf obligation professionnelle.

Les chiens, chats et oiseaux seront tolérés à la condition expresse que ces animaux n'apportent pas la moindre gêne aux voisins : les propriétaires prendront en particulier toutes les dispositions nécessaires pour qu'ils ne soient pas bruyants, qu'ils ne pénètrent pas dans les lots voisins et ne divaguent pas sur la voie publique, ils seront fermés la nuit.

Les constructions à usage de poulailler ou de chenil sont interdites. La présence de poules sera autorisée dans le cadre de la réduction de la quantité des ordures ménagères.

ARTICLE 17 : ESTHETIQUE

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

Les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect du lotissement ne s'en trouvent pas altérés, et ce même avant qu'ils soient construits.

Les cultures potagères seront interdites sur la largeur des marges d'isolement séparant les façades principales des habitations des voies. Ces zones devront obligatoirement être traitées en pelouse ou jardins fleuris.

Il est interdit de louer pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même, à cet effet, tout ou partie des terrains, clôtures ou constructions.

L'ouverture de carrières ou de fouilles en vue de l'extraction de matériaux est interdite sauf pour ce qui est des extractions qui seront normalement faites à l'occasion des fouilles à édifier sur le lot.

Aucun dépôt de matériaux ne sera effectué sur le domaine public, ni pour la construction de maisons, ni pour celle de clôtures. Les matériaux devront être déposés à l'intérieur des propriétés.

ARTICLE 18 : HYGIENE

Tous les dépôts de fumier, ordures,... seront interdits dans toute l'étendue du lotissement, sur les voies et espaces verts, comme en terrain privé : le fumier utilisé comme engrais dans les jardins sera enfoui immédiatement dans le sol. Les ordures seront stockées dans les poubelles hermétiques qui seront déposées sur le bord des trottoirs peu avant le ramassage.

Les jardins seront soigneusement entretenus et cultivés.

La présence de bacs de compostage est autorisée.

ARTICLE 19 : ECOULEMENT 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 des fonds supérieurs.

ARTICLE 20 : ARBRES ET PLANTATIONS

Chaque propriétaire est responsable des dommages qui pourraient être causés par les arbres existants sur le 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 et du dessouchage, il prend les précautions nécessaires pour éviter tous dommages aux voisins ainsi qu'aux réseaux aériens ou souterrains existants, et les faire réparer le cas échéant, s'il en est cause.

ARTICLE 21 : PUBLICITE, AFFICHAGE

Aucun emplacement, quelle qu'en soit la situation, ne peut être utilisé ou loué pour la publicité ou l'affichage, sous réserve des exceptions suivantes :

- pour les panneaux de vente, placés à titre temporaire, du présent lotissement
- pour les panneaux indiquant qu'une maison est à louer ou à vendre, pour les panneaux de chantier
- pour les panneaux intéressant les lots à usage commercial, ou les plaques de professions libérales ou assimilées

Les propriétaires des emplacements seront tenus pour responsables des infractions éventuellement commises.

ARTICLE 22 : STATIONNEMENT

Les aires de stationnement, les trottoirs réalisés sur le lotissement sont réservés aux véhicules de tourisme.

Les dégradations commises aux ouvrages de voirie par un véhicule seront réparées à la charge et aux frais de son propriétaire.

ARTICLE 23 : CLOTURES

Les clôtures séparatives, s'il en existe, seront mitoyennes entre les lots concernés, en sol et construction, et en conséquence entretenues, réparées et remplacées à frais communs.

Elles seront implantées sur borne.

L'acquéreur d'un lot ne pourra exiger du lotisseur la prise en charge de la moitié des frais engagés pour la clôture mitoyenne avec un lot non encore vendu. Il devra attendre la vente du lot voisin pour

exercer auprès du nouvel acquéreur son droit de faire partager les frais engagés. Le montant de ceux-ci sera actualisé (indice INSEE coût de la construction) et tiendra compte de la vétusté (abattement forfaitaire de 3% par an)

Ces clôtures devront être conformes au règlement du lotissement.

ARTICLE 24 : ASSURANCES

Les propriétaires sont tenus de contracter une assurance contre l'incendie pour les bâtiments construits sur leur parcelle.

ARTICLE 25 : DISTRIBUTION POSTALE

Tout acquéreur de lot assurera à ses frais la fourniture et la mise en place d'une boîte aux lettres conforme aux normes française en vigueur.

Elle sera installée en limite de propriété, et en bordure de la voie.

ARTICLE 26 : MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES

Toute modification du présent cahier des charges devra s'effectuer conformément aux dispositions des articles L.315-3 et R.315-9 du Code de l'Urbanisme.