

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-LOIRE

Commune du PUY-EN-VELAY

Village d'Ours (lieudit : Les Reliades)

Lotissement Le Parc d'Ours



Cahier des charges

Sommaire

CHAPITRE 1 - CONSTITUTION DU LOTISSEMENT

- ARTICLE 1.1 - OBJET DU CAHIER DES CHARGES
- ARTICLE 1.2 - DESIGNATION DE LA PROPRIETE
- ARTICLE 1.3 - ORIGINE DE PROPRIETE
- ARTICLE 1.4 - MORCELLEMENT

CHAPITRE II - CONDITIONS GENERALES DE VENTE

- ARTICLE 2.1 - VENTE DES LOTS
- ARTICLE 2.2 - NULLITE
- ARTICLE 2.3 - MESURAGE ET BORNAGE

CHAPITRE III – SERVITUDES

- ARTICLE 3.1 - SERVITUDES GENERALES
- ARTICLE 3.2 - SERVITUDES D'URBANISME
- ARTICLE 3.3 - SERVITUDES PARTICULIERES

CHAPITRE IV – VIABILITE

- ARTICLE 4.1 - CREATION DES EQUIPEMENTS
- ARTICLE 4.2 - PROPRIETE DU SOL DES PARTIES COMMUNES
- ARTICLE 4.3 - ASSOCIATION SYNDICALE
- ARTICLE 4.4 - ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE
- ARTICLE 4.5 - CHARGES
- ARTICLE 4.6 - GARANTIE - LITIGES ENTRE ACQUEREURS
- ARTICLE 4.7 - TENUE GENERALE DU LOTISSEMENT
- ARTICLE 4.8 - ADHESION AU PRESENT CAHIER DES CHARGES
- ARTICLE 4.9 - APPROBATION ADMINISTRATIVE

CHAPITRE 1 - CONSTITUTION DU LOTISSEMENT

ARTICLE 1.1 - OBJET DU CAHIER DES CHARGES

1.1.1 - La création, l'organisation et le fonctionnement du lotissement, les droits et les obligations du lotisseur, ceux des acquéreurs des lots et de 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, sont régis par les dispositions du présent cahier des charges ainsi que par les prescriptions du règlement du lotissement et du programme des travaux d'aménagement qui sont annexés au dossier.

1.1.2 - Le lotissement sera réalisé en conformité avec les plans et pièces écrites faisant partie du dossier de permis d'aménager approuvé et déposé conformément à la loi.

1.1.3 - Modification du présent cahier des charges : toutes modifications seront soumises aux dispositions de l'article L442-10 du code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1.2 - DESIGNATION DE LA PROPRIETE

Le terrain destiné à recevoir le projet est situé au Village d'Ours sur la Commune du PUY-EN-VELAY au lieudit « Les Reliades ».

Il se compose d'une parcelle figurant au plan cadastral sous la référence BH n° 240 pour une contenance cadastrale de 1ha 08 a 64 ca.

ARTICLE 1.3 - ORIGINE DE PROPRIETE

Les origines de propriété seront relatées dans les actes par le Notaire en charge des transactions.

ARTICLE 1.4 - MORCELLEMENT

Le lotissement comprendra 15 lots à usage d'habitation ou mixte d'habitation et de services.

Les accès aux lots n° 1 à 11 s'effectueront à partir des voies existantes publiques à savoir la route du Coudert et le chemin des Gardes.

Les accès aux lots n° 12 à 15 s'effectueront par le chemin privé empierré.

CHAPITRE II - CONDITIONS GENERALES DE VENTE

ARTICLE 2.1 - VENTE DES LOTS

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

2.1.2 - Tout acquéreur prendra le lot vendu, dans l'état où il se trouve 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.

Dans tous les cas, le lotisseur se réserve le droit de faire procéder aux réparations des désordres causés au droit des lots sur les parties communes après identification du propriétaire du lot, source de ces dégradations. A cet effet, les acquéreurs des lots devront exiger de leur constructeur, une retenue de garantie d'au moins 3 % qui permettra de couvrir ces dépenses.

2.1.3 - En particulier, chaque acquéreur ne pourra élever aucune réclamation en cas de modification des tracés, des surfaces des autres lots que le sien ou de modifications apportées à la voirie et à la viabilité en accord avec les autorités municipales qualifiées.

2.1.4 - En outre, les cessions de lots ne peuvent être consenties que pour l'édification des constructions conformes aux types définis par le règlement du lotissement.

2.1.5 - En aucun cas, le lotisseur ne pourra être tenu pour responsable des dégradations qui interviendraient sur les parties communes occasionnées par l'intervention des entreprises chargées de la construction des bâtiments admis sur le lotissement.

ARTICLE 2.2 - NULLITE

Les actes de vente, location ou partage qui seraient conclus par l'acquéreur en méconnaissance des dispositions du présent cahier des charges ou du règlement du lotissement seront nuls et de nuls effets.

ARTICLE 2.3 - MESURAGE ET BORNAGE

2.3.1 - Le lotisseur devra, préalablement à la mise en vente du lot, le faire mesurer et border par Monsieur Jean-Charles DAYOT, Géomètre-Expert Foncier D.P.L.G. à BUZANCAIS.

2.3.2 - Le plan de bornage et le descriptif du terrain à bâtir (loi SRU : Art. L.111-5-3 du Code de l'Urbanisme) de chaque lot seront dressés par le dit Géomètre-Expert et devront obligatoirement être annexé à l'acte de vente.

Le plan de bornage définira les limites du lot et sa superficie réelle définitive. Il devra être utilisé pour établir le plan de masse annexé à la demande du permis de construire.

2.3.3 - Avant la signature de l'acte de vente, l'acquéreur pourra à ses frais, faire vérifier le plan et le bornage de son lot.

Aucune réclamation ne sera admise après la signature de l'acte de vente.

2.3.4 - L'implantation de la construction principale à l'intérieur de chaque lot devra être faite par un Géomètre-Expert qui dressera un procès-verbal d'implantation qui devra notamment être joint à la déclaration d'ouverture de chantier et rappelé lors de la déclaration d'achèvement des travaux.

CHAPITRE III - SERVITUDES

ARTICLE 3.1 - SERVITUDES GENERALES

3.1.1 - Tout acquéreur déclare bien connaître le lot qui lui est vendu pour l'avoir visité sur place.

3.1.2 - Les acquéreurs supporteront, sans indemnité, les servitudes frappant les lots qu'ils acquièrent, comme celles pouvant être portées sur les biens dont ils ont collectivement la jouissance.

3.1.3 - Coffrets de branchement en électricité, en gaz et en télécommunications :

Tout propriétaire d'un lot à l'intérieur duquel sont implantés les coffrets de branchement en électricité, en gaz et en télécommunications, sera tenu d'en supporter l'empiètement à l'intérieur de son lot.

Il prendra toute disposition pour les intégrer dans sa clôture quelque soit sa nature, sans apporter de gêne à son utilisation, sans débordement sur le domaine public.

ARTICLE 3.2 - SERVITUDES D'URBANISME

Le lotisseur, les acquéreurs et éventuellement les locataires des lots seront tenus de se conformer aux règlements en vigueur, notamment aux règlements municipaux du Plan Local d'Urbanisme, et aux prescriptions du règlement du lotissement définissant, en particulier, les règles d'implantations de volume et d'aspect des constructions et d'obligation du permis de construire.

ARTICLE 3.3 - SERVITUDES PARTICULIERES

Sans objet

CHAPITRE IV - VIABILITE

ARTICLE 4.1 – CREATION DES EQUIPEMENTS

4.1.1 - Le lotissement comporte des équipements à usage commun, à savoir : la voie de desserte des lots n° 12 à 15 (chemin empierré), le sentier piétonnier empierré, le réseau d'évacuation des eaux pluviales (canalisations, noues et bassin de rétention), le réseau d'assainissement des eaux usées (canalisations gravitaires et de refoulement et poste de relèvement), les réseaux d'eau potable, d'électricité et de téléphone ainsi que les espaces verts (noues et bassin enherbés).

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

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

4.1.2 - Le lotisseur s'engage à exécuter les branchements des divers réseaux jusqu'en limite des futurs lots. Seuls les compteurs et les raccordements jusqu'à leurs constructions seront à la charge des acquéreurs.

4.1.3 - Les acquéreurs feront leur affaire personnelle de tous contrats ou abonnements à souscrire auprès de la Commune, des Sociétés Concessionnaires et des fournisseurs d'énergie et de téléphonie.

ARTICLE 4.2 - PROPRIETE DES EQUIPEMENTS COMMUNS

La propriété des équipements communs définis à l'article 4.1.1 sera dévolue à l'association syndicale.

Les biens immobiliers ou mobiliers constituant les équipements du lotissement devront être conservés et maintenus en bon état d'entretien jusqu'à leur transfert éventuel dans le domaine communal et leur prise en charge par la collectivité.

Les modalités d'entretien seront fixées par l'association syndicale libre.

ARTICLE 4.3 - ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

Le lotisseur prendra l'engagement, conformément à l'article R.442-7 du Code de l'Urbanisme, de constituer entre les acquéreurs des lots du lotissement une association syndicale libre, régie par l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 et le décret n° 2006-504 du 3 mai 2006, à laquelle sera dévolue : la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et des équipements communs jusqu'à leur transfert éventuel dans le domaine d'une personne morale de droit public.

L'association syndicale sera constituée dès la vente du premier lot. Le lotisseur s'engage à provoquer la première réunion de l'assemblée générale de l'association syndicale dans le mois qui suivra la vente de la moitié des lots ou au plus tard dans l'année qui suivra la vente du premier lot de manière à substituer à l'organe d'administration provisoire de l'association un organe désigné par l'assemblée générale.

ARTICLE 4.4 - ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE

Tout acquéreur devra faire assurer contre l'incendie, les constructions élevées sur son terrain dès le début des travaux.

ARTICLE 4.5 - CHARGES

Les acquéreurs acquitteront à compter du jour fixé pour leur entrée en jouissance tous les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels les immeubles vendus peuvent et pourront être assujettis.

ARTICLE 4.6 - GARANTIE - LITIGES ENTRE ACQUEREURS

4.6.1 - Le lotisseur sera tenu à toutes les garanties ordinaires et de droit.

Il déclare qu'il n'a conféré aucune servitude sur le lotissement à l'exception de celles qui résultent du présent cahier des charges, du règlement du lotissement ou de celles indiquées aux titres de propriété.

Il est fait aux acquéreurs, chacun en ce qui le concerne, entier abandon de ses droits, de façon que tout propriétaire acquéreur puisse exiger directement des autres l'exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges ou par le règlement du lotissement, auxquels ils auront contribué.

4.6.2 - En conséquence, les acquéreurs qui se prétendraient lésés, seront subrogés dans tous les droits du vendeur à l'effet d'exiger directement l'exécution desdites conditions, et toute discussion devra se vider directement entre eux, sans que, dans aucun cas, ni sous aucun prétexte, l'intervention du lotisseur puisse être exigée.

ARTICLE 4.7 - TENUE GENERALE DU LOTISSEMENT

4.7.1 - Les lots, les constructions, les espaces libres doivent être tenus constamment en excellent état de propreté et d'entretien de manière que l'aspect du lotissement ne s'en trouve pas altéré.

L'espace compris entre la construction et la façade du lot sur la voie interne sera toujours traité en terrain d'agrément à l'exclusion de toute culture potagère.

4.7.2 – Murs de clôture

Le mur d'enceinte en pierres sèches bordant la route du Coudert et le chemin des Gardes est à préserver et à conforter aux endroits démolis, et ce à la charge des futurs acquéreurs qui devront également en assurer la pérennité. Sa réhabilitation sera réalisée à l'identique sur une hauteur allant de 1,50 m à 2,50 m.

La suppression, même partielle, d'une portion de mur est interdite, sauf pour le percement des entrées de chaque lot (portail et portillon).

Afin de limiter l'impact sur le mur de clôture, les accès sont groupés deux par deux conformément au plan de composition. Chaque acquéreur devra prévoir l'implantation de sa future construction en conséquence. Le garage sera construit obligatoirement dans le prolongement de l'accès obligatoire du lot.

Lors du percement du mur de clôture, nécessaire à la réalisation des entrées, une marche d'une hauteur d'au moins 15 cm devra être aménagée dans l'alignement du mur afin d'éviter toute pénétration des eaux de ruissellement issues de la route.

4.7.2 - Arbres et plantations :

Chaque acquéreur devra également planter sa parcelle selon les dispositions des articles 2.2.10 et 2.2.12 du règlement.

Les plantations existantes ou créées seront maintenues et protégées quelles que soient leurs distances aux limites séparatives.

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 de vétusté, orage, foudre ou tempête.

Lors d'un abattage, il prend les précautions nécessaires pour éviter tous dommages aux lots voisins, et les répare s'il en occasionne.

4.7.3 - Séchage du linge :

Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres, balcons ou terrasses, dans les jardins individuels entre maison et voie d'accès, ainsi que sur toutes les parties communes. Il est toléré de le faire dans la partie de jardin non visible des voies publiques, à conditions que cet étendage soit discret et qu'en aucun cas il ne dépasse la hauteur maximale admise pour les haies.

4.7.4 - Affichage :

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

- pour les panneaux indiquant qu'une maison est à louer ou à vendre,
- pour les panneaux dits de chantier,
- pour les panneaux ou les plaques des professions libérales ou assimilées, si celle-ci sont autorisées.

4.7.5 - Collecte des ordures ménagères :

Le ramassage s'effectue en porte à porte sur les voies publiques. Un point de collecte sera aménagé au niveau de la sortie du chemin privé donnant sur le chemin des Gardes pour les lots 12-13-14-15.

Les occupants des lots seront tenus de déposer leurs poubelles uniquement le jour du ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE 4.8 - ADHESION AU PRESENT CAHIER DES CHARGES

4.8.1 - La signature des actes de vente entraîne l'adhésion complète aux dispositions du présent cahier des charges dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.

4.8.2 - Le présent cahier des charges et le règlement du lotissement seront insérés dans tous les actes de vente, tant par les soins du lotisseur primitif que par les acquéreurs lors des aliénations successives, soit par reproduction in extenso, soit par voie de référence précise.

ARTICLE 4.9 - APPROBATION ADMINISTRATIVE

4.9.1 - Le lotisseur remplira les formalités nécessaires pour obtenir l'approbation administrative du lotissement.

4.9.2 - Les dispositions du présent cahier des charges ne seront rendues définitives qu'au moment de cette approbation.