

Lotissement communal « Le Clos de la Mauve »



Département de la Charente Maritime

Commune Associée de CHARDES

**DEMANDE DE
PERMIS D'AMENAGER**

PIECE N°4

CAHIER DES CHARGES

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - OBJET DU CAHIER DES CHARGES

- 1.01 Le présent cahier des charges s'applique à la totalité du lotissement. Son objet est de fixer l'organisation et le fonctionnement du lotissement au sens de l'articles L 442-7 du Code de l'Urbanisme.
- 1.02 Il est opposable et s'impose à quiconque détient un droit quelconque de nature immobilière, à quelque titre que ce soit, sur tout ou partie du lotissement.
- 1.03 Tout acte translatif de la propriété d'un des lots ou tout acte conférant un droit quelconque sur l'un des lots du présent lotissement devra mentionner l'existence de ce cahier des charges, qui sera annexé au dit acte et comporter l'obligation pour son bénéficiaire d'en respecter scrupuleusement les dispositions contractuelles.
- 1.04 Les acquéreurs ou occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent cahier des charges.

ARTICLE 2 - PORTEE COMPLEMENTAIRE DU CAHIER DES CHARGES

Il s'ajoute au règlement de lotissement, et à pour but de fixer les règles de droit privé s'appliquant au lotissement visé, ainsi que les conditions générales de vente du lot.

TITRE II - CONDITIONS GENERALES DE VENTE

ARTICLE 1 - VENTE DE LOTS

- 1.01 La vente des lots constructibles est effectuée aux conditions ordinaires et de droits.
- 1.02 Tout acquéreur prendra le ou les lots qui lui sont vendus, dans l'état où ils se trouveront 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 (nettoyage du terrain, etc.)

- 1.03 En particulier, il ne pourra élever aucune réclamation en cas de modifications des tracés de surfaces des lots autre que le sien, ou de modifications apportées à la voirie et à la viabilité en accord avec les autorités municipales ou préfectorales qualifiées.
- 1.04 Location ou partage qui serait conclu par l'acquéreur en méconnaissance des dispositions du présent cahier des charges, et du règlement du lotissement, serait nul et de nul effet.

ARTICLE 2 - MESURAGE ET BORNAGE

- 2.01 Le Lotisseur devra préalablement à la mise en vente faire procéder au mesurage et au bornage des lots par la SELARL de Géomètres-Experts THALES, située à Coutras.
- Un plan régulier de chaque lot définissant les limites du lot, sa contenance définitive, sera dressé par ledit géomètre et devra être obligatoirement annexé à l'acte de vente. Ce plan devra être utilisé pour établir le plan de masse annexé à la demande de permis de construire.
- 2.02 Avant la signature de l'acte de vente, l'acquéreur pourra à ses frais vérifier le plan et le bornage de son lot, aucune réclamation ne sera plus admise après le signature de l'acte de vente.
- 2.03 Afin d'éviter les inconvénients graves résultant d'une erreur commise dans l'implantation des immeubles, celle-ci devra être effectuée par un géomètre.

TITRE III - SERVITUDES

ARTICLE 1 – SERVITUDES GENERALES

- 1.01 Tout acquéreur déclare bien connaître le ou les lots qui lui sont vendus, pour les avoir examinés sur place.
- 1.02 Les acquéreurs souffriront sans indemnité les servitudes frappant les lots qu'ils acquièrent comme celles pouvant être portées sur les biens dont ils ont collectivement la jouissance.
- 1.03 Ils profiteront pleinement des servitudes actives dont pourrait bénéficier le lot dont ils sont devenus propriétaires.

ARTICLE 2 – SERVITUDES PARTICULIERES

- 2.01 Les acquéreurs des lots ne pourront s'opposer au passage des canalisations d'eau, d'assainissement, d'électricité ou de télécommunication, devant, pour des raisons techniques traverser éventuellement leur lot et aux servitudes qui en résulteront.
- 2.02 Aucun acquéreur ne pourra s'opposer, ni au surplomb de son lot par le réseau aérien de distribution électrique ni à l'élagage des arbres et des haies pouvant gêner ce réseau.

TITRE IV – UTILISATION ET ENTRETIEN

ARTICLE 1 – VOIRIE

- 1.01 Le stationnement sur la voirie du lotissement est strictement interdit en dehors des espaces spécialement aménagés à cet effet. Le stationnement sur les entrées de lot est limité au temps nécessaire à l'ouverture du portail.
- 1.02 Chaque acquéreur sera personnellement responsable des dégradations commises à la viabilité ou à ses accessoires par les entrepreneurs, employés ou ouvriers travaillant pour son compte, il devra faire remettre en état les parties détériorées, immédiatement, à ses frais.
- 1.03 Au cas où le retard apporté à exécuter ces travaux serait dû au refus des acquéreurs, ces derniers seraient rendus responsables de tout accident qui pourrait survenir de ce fait.
- 1.04 Les acquéreurs ne devront faire sur la voie publique aucun dépôt de matériaux, décharges, ordures ménagères ou autres.
- 1.05 Toutefois, les ordures ménagères seront déposées aux endroits prévus à cet effet, conformément au plan de collecte de la commune.
- 1.06 Il ne pourra être fait de dépôts de matériaux nécessaires aux constructions, accès, etc... réalisé par les occupants de logements pendant plus d'une semaine. Toutefois, pendant la durée de la construction ou de réparation du gros-œuvre des logements les matériaux pourront en cas de nécessité absolue et dûment constatée, être déposés au droit du terrain sur un emplacement des trottoirs éloigné de tout ouvrage. Les acquéreurs qui useront de cette possibilité seront tenus de nettoyer parfaitement les lieux et de les remettre en état.

ARTICLE 2 – LA PARCELLE

- 2.01 Dans l'intérêt de tous les acquéreurs du lotissement chaque parcelle devra être soigneusement entretenue.
- 2.02 Toute clôture en mauvaise état, ou cassée devra être remplacée. La pelouse devra être tondue régulièrement. D'une manière générale, toute dégradation choquante à l'esthétique de la parcelle, visible depuis la voie, devra être corrigée aux frais de l'acquéreur.
- 2.03 Dans les six mois de l'achèvement des travaux, le propriétaire devra avoir fait disparaître tous les entassements et dépôts de matériaux de construction divers.
- 2.04 Ultérieurement, les parcelles devront être laissées libres de tous entassements et tous dépôts de matériaux divers.
- 2.05 Chaque propriétaire devra entretenir son lot de façon que le terrain soit constamment débroussaillé.
Les haies seront élaguées en temps utile pour éviter toute propagation d'incendie et devront respecter les hauteurs prescrites dans le règlement.
- 2.06 Les arbres de haute tige devront être limités en hauteur afin de ne pas porter atteinte de manière significative l'ensoleillement des lots voisins.
- 2.07 **La subdivision des lots pour l'ensemble des lots de l'opération ne sera autorisée en l'absence de réseau public d'assainissement.**

ARTICLE 3 – LES CONSTRUCTIONS

- 3.01 Il ne sera accepté que des constructions dites uni-familiales, c'est à dire un seul logement.
- 3.02 Les bâtiments précaires et autres constructions de fortune sont formellement interdits ainsi que les chenils de plus de deux animaux, ou les poulaillers.

3.03 Les bâtiments à usage d'habitation et d'activité devront s'inscrire dans une **démarche bioclimatique**. Ceci implique que les propriétaires des lots devront s'efforcer :

- d'adopter une forme compacte (faible rapport surface/volume),
- d'orienter la façade principale plein sud et d'y positionner principalement les pièces de vie, en favorisant les surfaces vitrées,
- de mettre en place une isolation renforcée, minimisant les ponts thermiques, respectant au minimum les normes en vigueur,
- de réserver l'exposition nord aux pièces de service (garage, cellier) et d'y réduire la surface vitrée,
- de favoriser des matériaux de construction lourds, à forte inertie,
- d'utiliser la végétation pour se protéger des vents froids,
- de mettre en place des protection contre le soleil d'été,
- d'équiper le logement d'un chauffe-eau solaire.

Tout propriétaire aura la possibilité de substituer des procédés plus performants à ceux décrits ci dessus, notamment du fait des évolutions techniques ou réglementaires.

Aucune action ne pourra être engagés à l'encontre d'un colotis concernant le respect de cet article du cahier des charges dès lors que celui-ci aura obtenu légalement une autorisation administrative pour construire et qu'il aura respecté les termes de cette autorisation.

ARTICLE 4 – SANCTION COMMUNE AUX ARTICLES 1-2-3 DU PRESENT TITRE

Dans le cas du non respect des obligations dues aux acquéreurs par les articles 1-2-3, tout propriétaire d'un lot constructible peut exiger de tout acquéreur, la remise en état, par tout moyen de droit à sa convenance.

TITRE V – GESTION ET ADMINISTRATION

ARTICLE 1 – LITIGES ENTRE ACQUEREURS

Chaque acquéreur pourra exiger directement des autres acquéreurs l'exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges ou par le règlement du lotissement.

ARTICLE 2– ADHESION AU PRESENT CAHIER DES CHARGES

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

ARTICLE 3– APPROBATION ADMINISTRATIVE

Les dispositions du présent cahier des charges ne seront rendues définitives qu'au moment de l'approbation administrative du lotissement.

Pour la Commune

Pour l'acquéreur