

PA 0290871000001

CHAPITRE 1 : GENERALITES

ARTICLE 1er : OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le cahier des charges a pour objet :

- de fixer les règles à caractère privé du lotissement.
- de fixer les conditions générales des ventes qui seront consenties par le lotisseur.

Ces règles s'ajoutent aux dispositions contenues dans le règlement.

ARTICLE 2 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent cahier des charges s'applique au lotissement communal route de Guengat situé sur la commune du Juch.

Il sera constitué de 21 lots maximums destinés à l'habitation.

ARTICLE 3 - FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES

1°) les règles visées à l'article 1er s'imposeront :

- Dans les rapports des propriétaires des lots et du lotisseur ;
- Dans les rapports des propriétaires entre eux et ce, sans limitation de durée.

Le présent Cahier des Charges est opposable à 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 qu'il s'agisse d'une première vente ou de revente ou bien de location.

2°) le respect des règles du présent cahier des charges est assuré par tout propriétaire du lotissement qui peut en demander directement l'application.

En cas de transgression et de différend, le Tribunal de Grande Instance est compétent. Il peut être saisi pour une action en exécution forcée, et ordonner une démolition et allouer dommages et intérêts.

3°) Tout propriétaire d'un terrain est subrogé aux droits du lotisseur. Il peut exiger de tout autre propriétaire directement l'exécution des conditions imposées et auxquelles celui-ci aurait contrevenu.

Par suite, tout litige entre propriétaires, doit se régler entre eux, sans que jamais, et sous aucun prétexte, le lotissement en tant que tel, puisse être mis en cause.

CHAPITRE 2 : DISPOSITION CONCERNANT LES EQUIPEMENTS ET LES DEPENSES Y AFFERENTES

ARTICLE 4 - OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR

Les raccordements des constructions aux branchements mis en place par le lotisseur sont à la charge des acquéreurs.

Chaque lot sera accessible uniquement depuis l'accès prévu par le lotisseur.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS AFFERENTES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

ARTICLE 5 - REALISATION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Chaque personne ayant fait l'acquisition d'un lot, construira dans le respect des dispositions du règlement et du cahier de recommandations architecturales, environnementales et paysagères. Les zones constructibles sont définies sur chaque lot dans le plan de composition par le lotisseur et précisées dans le règlement et le cahier de recommandations architecturales, environnementales et paysagères. Les hauteurs et aspects extérieurs des constructions sont également définis dans ces documents.

Il construira également à ses frais et risques, ce sans préjudice de ce qui est inscrit par le règlement en matière de clôtures et de plantations.

Avant dépôt, chaque projet de permis de construire sera soumis au visa de l'architecte désigné par la commune qui aura en charge de s'assurer du respect du cahier de recommandations architecturales, environnementales et paysagères.

ARTICLE 6 - SUJETIONS RELATIVES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Le propriétaire est tenu, par lui 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 celles-ci ne soient pas aggravées.

Il est tenu directement à l'égard des autres propriétaires de réparer tout désordre aux voies et clôtures.

Il lui est interdit de créer, par lui-même ou par ses entrepreneurs et ouvriers, aucun dépôt de gravois et de matériaux sur les voies. Il doit procéder dans les meilleurs délais, à l'enlèvement des gravois existants sur son propre lot, du fait des travaux de construction.
Les fouilles sont interdites si ce n'est pour la construction elle-même et à la condition de remettre le sol en état.

ARTICLE 7 - ENTRETIEN EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être tenues constamment en excellent état de propreté et d'entretien dans le respect du règlement.

Les enduits ou peintures des murs de façades, des portes, persiennes, volets doivent être périodiquement refaits de façon à maintenir à l'ensemble un aspect soigné.

ARTICLE 8 - ECOULEMENT DES EAUX

Il est interdit de modifier l'écoulement des eaux de ruissellement.

ARTICLE 9 - ARBRES ET PLANTATIONS

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, tempête.
Les talus boisés situés dans les lots devront être entretenus et conservés et en aucun cas surmontés ou doublés d'une clôture.

ARTICLE 10 - SECHAGE DU LINGE

Il est interdit d'étendre du linge à moins de 10 mètres de la voie publique (compris terrassons et balcon).

ARTICLE 11 - AFFICHAGE

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

- a) pour les panneaux indiquant qu'une maison est à louer ou à vendre.
- b) pour les panneaux dits de chantier.

ARTICLE 12 - OBLIGATION DE CONTRACTER ASSURANCES

Les propriétaires sont tenus de contracter une assurance incendie et recours des voisins pour des bâtiments construits sur leur parcelle.

ARTICLE 13 - BRUITS

Les bruits devront être conformes aux dispositions sanitaires départementales et communales.

ARTICLE 14 - ANTENNES ET CUVES DIVERSES

Si pose d'antenne satellite, celle-ci devra être posée au niveau du sol dans les jardins, en dehors de l'espace situé entre la voie et la construction, sauf impossibilités techniques liées à la réception.

Si des cuves (fuel, etc...) sont nécessaires, elles devront être ou être intégrées à l'architecture. Seules les cuves de gaz liquéfié pourront être aériennes impérativement cachées par un masque végétal adéquat. Elles devront figurer au permis de construire.

ARTICLE 15 - ANIMAUX

Les propriétaires ne devront pas laisser leurs animaux domestiques divaguer sur les espaces communs et les voiries. A aucun moment, ils ne devront incommoder leurs voisins par la présence de leurs animaux.

ARTICLE 16 - SERVITUDES IMPOSEES A CHAQUE LOT

Tout acquéreur déclare bien connaître le lot qui lui est vendu y compris d'avoir pris connaissance des différents branchements à sa disposition et des servitudes.

Chaque lot devra supporter le passage des canalisations souterraines qui pourraient être utiles à l'un ou l'autre des fonds, à condition que ces conduites passent en dehors des zones de construction.

Plus particulièrement, le lot n°15 sera grevé d'une servitude de passage de réseaux, le long de sa limite Est, d'une largeur de 2.50m, au profit de la commune du Juch. L'assiette de cette servitude sera inconstructible.

Les acquéreurs souffriront sans indemnité les servitudes frappant les lots qu'ils acquièrent.

ARTICLE 17 - TENUE DU LOTISSEMENT

Les lots, les constructions, les espaces libres et les voies doivent être conservés en excellent état de propreté et d'entretien. Les prescriptions suivantes doivent être particulièrement respectées :

Clôture sur voies : les zones plantées en bordure de voies devront être maintenues dans un parfait état d'entretien afin de conserver à l'ensemble une bonne homogénéité d'aspect.

- chaque propriétaire devra entretenir son lot de façon à ce que le terrain soit débroussaillé.
- les haies seront élaguées pour éviter toute propagation d'incendie.
- les talus seront entretenus.
- les décharges (ordures, déchets matériaux) sont proscrites sur les lots, les parkings, les terrains voisins.

- les feux à l'air libre (déchets verts et autres) sont interdits sur les lots, les parkings, les terrains voisins.

Chaque acquéreur doit déposer ses ordures et déchets aux endroits prévus à cet effet par les Services Municipaux y compris tri sélectif et déchets verts.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX VENTES DES LOTS

ARTICLE 18 - ACQUISITIONS DES LOTS

La vente limitée à un lot est autorisée uniquement à une personne physique ou morale, exception faite pour les logements à caractères sociaux. Néanmoins, chaque lot devra recevoir au minimum une construction à usage d'habitation.

La vente d'un lot à un promoteur privé, autre que des organismes à caractère social, est interdite.

La vente des lots est effectuée aux conditions ordinaires. Les acquéreurs sont tenus de prendre les lots vendus dans l'état où ils se trouvent le jour fixé pour l'entrée en jouissance.

La signature de l'acte de vente entraîne l'adhésion aux dispositions du présent cahier des charges, du règlement et du cahier de recommandations architecturales, environnementales et paysagères.

ARTICLE 18 - CONTRIBUTIONS ET FRAIS

Au moment de la signature de son contrat d'acquisition, chaque acquéreur devra payer, en sus de son prix, les frais afférents à son acquisition.

Chaque propriétaire acquittera les impôts, contribution et charges auxquels chaque lot privatif est assujéti à compter de son entrée en jouissance.

Chaque acquéreur paiera au lotisseur la quote-part de l'impôt foncier sur les parties privatives lui incombant pour l'année en cours, à compter du jour de la signature des actes.

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

ARTICLE 19 - MESURAGE ET BORNAGE

Le lotisseur devra, préalablement à la vente des lots, faire procéder au mesurage et au bornage des lots par un cabinet de géomètres experts.

Un plan régulier de chaque lot sera dressé par le dit Cabinet et devra obligatoirement être annexé à l'acte de vente.

Ce plan définira les limites du lot, sa contenance définitive et devra être utilisé pour établir le plan de masse annexé à la demande de permis de construire.

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 admise après signature de l'acte de vente.

Le propriétaire deviendra responsable du bornage en place dès la signature de l'acte de vente, la remise en état du bornage (suite destruction partielle ou déplacement en cours de chantier) sera à sa charge.

ARTICLE 20 - MODIFICATIONS DU CAHIER DES CHARGES

Toutes les modifications du présent Cahier des Charges seront ramenées aux dispositions de l'Article L 315-3 du Code de l'Urbanisme.