


**DEPARTEMENT DE LA VIENNE**

**Commune de BRUX**

**Lotissement LE CORRE Jeannine**



	<b>PA 10-3</b>	<b>CAHIER DES CHARGES</b>
---	----------------	---------------------------

## **CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES**

### **Article 1 - OBJET ET FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES**

Le présent Cahier des Charges a pour objet de fixer l'organisation et le fonctionnement du lotissement « LE CORRE Jeannine » situé sur la Commune de BRUX (Vienne)

Les règles du Cahier des Charges s'imposeront :

- dans les rapports entre la Commune de BRUX, lotisseur et les propriétaires successifs des lots,
- dans les rapports des propriétaires entre eux, et ce sans limitation de durée

Le présent Cahier des Charges est opposable à et par quiconque, personne physique ou personne morale de droit privé ou de droit public, détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

A cet effet, il doit, soit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou location successives, soit être remis contre décharge à l'acquéreur ou au locataire.

Les acquéreurs ou occupants du lotissement sont tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent Cahier des Charges

En cas de transgression et de différent, le Tribunal de Grande Instance est compétent pour statuer sur toute action en exécution forcée, notamment en démolition et allouer tous dommages intérêts.

### **Article 2 – PORTÉE COMPLÉMENTAIRE DU CAHIER DES CHARGES**

Le présent Cahier des Charges s'ajoute au règlement du lotissement et au document d'urbanisme en vigueur sur la Commune et a pour but de fixer les règles de droit privé s'appliquant au lotissement « LE CORRE Jeannine » ainsi que les conditions générales de vente.

## CHAPITRE 2 – CONDITIONS GENERALES DE VENTE

### Article 3 – VENTE DES LOTS

La vente des lots constructibles est effectuée aux conditions ordinaires et de droit.

Tout acquéreur prendra le ou les lots à lui vendus, dans l'état où il(s) se trouvera (trouveront), sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix pour raison dudit état quel qu'il soit, ni pour aucun autre motif.

L'acquéreur d'un lot ne pourra pas le subdiviser.

### Article 4 – MESURAGE ET BORNAGE

Le lotisseur devra, préalablement à la mise en vente, faire procéder à ses frais au mesurage et au bornage des lots.

Les surfaces des lots inscrites sur les différents plans et documents composant le dossier de permis d'aménager ne sont qu'indicatives. Elles ne seront définitives qu'après bornage.

Le lotisseur s'engage à transmettre à chaque acquéreur un plan de vente des lots, sur lequel seront récapitulées les principales informations qu'il est nécessaire de connaître pour l'acquéreur du lot (Surface exacte du lot, Surface de plancher maximale autorisée, Orientations et reculs obligatoires éventuels pour la construction, point(s) d'arrivée des branchements des différents réseaux,...). Ce plan servira pour établir le plan de masse de la construction pour toute demande de permis de construire.

Avant la signature de l'acte de vente, l'acquéreur pourra à ses frais, faire vérifier, si bon lui semble, le plan et le bornage de son lot. Aucune réclamation ne sera admise après la signature de l'acte de vente.

Afin d'éviter les inconvénients graves résultant d'une erreur commise dans l'implantation des constructions, il est conseillé à l'acquéreur de faire appel à un géomètre pour procéder à cette implantation, cette intervention étant aux frais de l'acquéreur.

### Article 5 – DÉLAI DE CONSTRUCTION

L'acquéreur d'un lot non bâti s'engage à construire la construction principale dans un délai de quatre ans à compter de la date de signature de l'acte d'acquisition par l'acquéreur.

Ce délai de quatre ans pourra être prorogé par la commune sur décision expresse, si l'acquéreur a été mis dans l'impossibilité de remplir ses obligations, par suite d'un cas de force majeure. Il est stipulé que les difficultés de financement ne seront pas considérées comme constituant des cas de force majeure, à l'exception des retards non imputables à l'acquéreur dans l'octroi de pièces de prêts spéciaux à la construction par les organismes habilités à cet effet.

En cas d'inobservation par l'acquéreur des délais susvisés, la vente du ou des lots pourra être résolue par décision unilatérale de la commune, notifiée par acte d'huissier. L'acquéreur défaillant aura droit en contrepartie à une indemnité de résolution qui sera calculée comme 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 sera 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 celui de l'Administration des Domaines ; celui de l'acquéreur pouvant, faute pour celui-ci de pourvoir à sa désignation, être désigné par le Président du Tribunal Civil, sur la requête de la commune. Tous les frais occasionnés par la résolution seront à la charge de l'acquéreur défaillant.

### **Article 6 – REVENTE DES LOTS**

Les lots ne pourront être revendus avant que la construction principale ne soit construite et que le certificat de conformité soit obtenu. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas à tous tiers acquéreurs pour le cas où la vente provient d'une saisie ou d'un héritage.

## **CHAPITRE 3 – SERVITUDES**

### **Article 5 – SERVITUDES GÉNÉRALES**

Tout acquéreur déclare bien connaître le(s) lot(s) vendu(s), pour l'(les) avoir visité(s) sur place et repéré les limites.

L'acquéreur souffrira sans aucune indemnité les servitudes générales d'urbanisme et les servitudes particulières frappant le(s) lot(s) qu'il acquiert.

Il jouira de même, et sans soulte, de toutes les servitudes actives dont son lot pourrait bénéficier.

### **Article 6 – SERVITUDES D'URBANISME**

Le lotisseur, les acquéreurs et le cas échéant les locataires des lots sont tenus de se conformer au règlement d'urbanisme en vigueur sur la Commune ainsi qu'aux prescriptions du Règlement du Lotissement définissant en particulier les règles d'implantation, de volume et d'aspect des constructions.

### **Article 7 – SERVITUDES PARTICULIÈRES**

Les acquéreurs des lots ne pourront pas s'opposer, le cas échéant, au passage et à la réalisation des opérations de maintenance et d'entretien des canalisations d'eau, d'assainissement, d'électricité, de télécommunication devant, pour des raisons techniques, traverser éventuellement leur lot et aux servitudes d'utilité publique qui en résulteront.

Toutes ces servitudes sont sans indemnités et devront être authentifiées par acte notarié.

En outre, il est précisé que :

- Une partie des lots 1 à 6 (bande de 8 à 11 m de profondeur le long de la Rue de la Poste) est destinée à la réalisation de jardins champêtres arborés dont les règles principales sont les suivantes :

- Zone imperméabilisée restreinte à l'emprise d'un éventuel garage implanté à l'alignement ou, dans le cas d'un garage hors de cette zone, restreinte à l'emprise de 3 m de largeur d'un accès véhicules
  - Le reste de la zone doit être végétalisé à raison au minimum de 50 % d'espaces arborés (composé de massifs arbustifs et/ou fruitiers d'essences locales)
- La haie végétale existant sur les lots 6 et 11 à 17 le long de la RD n°25 devra obligatoirement être conservée, entretenue et ses éléments remplacés en quantité et qualités équivalentes, par le propriétaire du lot.

## **CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX TRAVAUX**

### **Article 8 – AUTORISATIONS D'URBANISME**

Toute construction doit faire l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable le cas échéant.

Toute modification ou adjonction fera l'objet d'une nouvelle demande d'autorisation d'urbanisme.

Avant tout dépôt de demande de permis de construire, l'acquéreur ou son constructeur sera tenu de s'informer des niveaux de voirie finie prévus si celle-ci n'est pas encore réalisée pour permettre un calage en altitude optimal de la construction.

Chaque acquéreur dispose de la faculté de faire procéder, à son initiative et/ou celle de son constructeur et à ses frais exclusifs, à toute étude préalable du sol nécessaire sur la parcelle qu'il a réservée pour tout dépôt de demande de permis de construire ou susceptible de constituer un élément d'appréciation indispensable pour la réalisation de son projet de construction. Ceci est consenti à la condition formelle d'une remise en état du terrain après exécution de ladite étude dans le cas où l'acquéreur ne donnerait pas suite à l'acquisition de la parcelle.

### **Article 8 – RACCORDEMENT AUX RESEAUX**

Les acquéreurs devront à leurs frais raccorder, en souterrain, leur habitation aux réseaux d'eau potable, d'assainissement eaux usées, d'électricité et de telecom établis par le lotisseur.

L'acquéreur veillera à prendre connaissance du plan de vente du lot qui lui sera fourni au plus tard le jour de l'acte d'acquisition, où seront indiqués les points d'arrivée des branchements des différents réseaux et la profondeur de la boîte de branchement du réseau d'eaux usées.

### **Article 9 – SUJÉTIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS**

Le propriétaire est tenu, par lui-même et par ses entrepreneurs et ouvriers, de n'imposer aux autres propriétaires que la gêne résultant inévitablement des travaux, et de prendre toute précaution pour que celle-ci ne soit pas aggravée.

Il est tenu directement à l'égard du lotisseur et des autres propriétaires, de réparer tout désordre aux voies, clôtures et tous les autres ouvrages existants.

Il lui est interdit de procéder, par lui-même ou par ses entrepreneurs et ouvriers, au dépôt de matériaux ou de gravats sur les voies du lotissement. Il est en particulier interdit de gâcher du mortier sur la voie publique

Le propriétaire procédera ou fera procéder à l'enlèvement des matériaux et gravats stockés sur sa propre parcelle pour les besoins de la construction, au nettoyage et à la remise en état des lieux, dans un délai de deux mois à compter de l'achèvement de la construction.

Il est obligatoire de protéger les bordures, caniveaux et trottoirs par tous moyens appropriés, tels que bastaings, plaques de fer ou couche de grave sur géotextile.

1. Dans le cas de l'édification d'une construction en limite de propriété, le propriétaire riverain autorisera le propriétaire de la construction à passer sur son terrain pour la construction et l'entretien de sa construction dans les conditions les moins dommageables pour la propriété riveraine. Tout entrepôt de matériau, amas de terre, gravats est interdit sur un terrain autre que le sien.

2. Dans le cas où l'un des acquéreurs viendrait à réaliser des terrassements sur son lot pour l'accès à sa construction (rampes), ceux-ci ne devront en aucun cas constituer une servitude limitant le droit à construire de la propriété voisine, soit en empêchant, par l'instabilité du sol ainsi créée, une construction en limite séparative ou non, soit en rendant cette construction plus onéreuse par l'édification de murs ou de fondations plus importants nécessités par les dits travaux de terrassements. Inversement, si une construction est déjà réalisée sur la propriété voisine, l'acquéreur d'un lot ne peut entreprendre de terrassements qui pourraient mettre en péril la stabilité de la construction existante (une construction sera considérée comme "existante" à la date du dépôt en mairie de la demande de permis de construire).

3. Dans ces deux cas ("1" et "2"), celui qui entreprend des travaux de terrassement est responsable des dommages ou limitation du droit à construire qu'il pourrait provoquer sur la propriété voisine. En conséquence, il devra donc prendre à sa charge toutes les mesures et précautions et éventuellement dommages qu'imposent en ce sens les travaux de terrassement qu'il réalise.

## **Article 9 – CLÔTURES**

Pour répondre au mieux aux objectifs principaux du projet de lotissement, il est préférable pour les lots 7 à 17 de clore la partie de terrain donnant sur la voie secondaire du lotissement dans les possibilités données par le règlement du lotissement et par le Plan Local d'Urbanisme en vigueur. En effet, la présence de clôtures minérales et de portails alternant avec les constructions à l'alignement affirme le caractère de rue qu'il a voulu être donné à cette voie secondaire du lotissement.

En tout état de cause, les clôtures en bordure de voie ou emprise publique seront à la charge du propriétaire concerné et devront être édifiées et enduites dans un délai de deux ans à compter du jour de la signature de l'acte authentique.

Les clôtures situées en limite séparative entre lots du lotissement sont mitoyennes. La clôture peut être édifiée par le premier occupant conformément aux dispositions du règlement du lotissement, du Cahier des Charges et du règlement du PLU. Son voisin est tenu dès son installation de rembourser la part lui incombant sur simple demande écrite du premier occupant accompagnée des justificatifs nécessaires, et ce dans un délai de trois mois à compter du jour de la demande.

Compte tenu des possibilités offertes d'implantation des constructions et de la nature des clôtures en limite séparatives, le second occupant peut demander au premier occupant, sans aucune indemnité à verser de sa part, l'autorisation de dépôt de la clôture réalisée au profit de la réalisation du pignon de sa construction et/ou d'un mur de clôture répondant aux conditions prévues dans le règlement du lotissement.

En tout état de cause, les clôtures en limite séparative doivent être réalisées au plus tard dans un délai d'un an à compter du jour de signature de l'acte du second acquéreur concerné par cette limite.

### **Article 13 – ECOULEMENT DES EAUX**

Il est interdit de modifier par des mouvements de terre l'écoulement naturel de l'eau de ruissellement et plus spécialement d'aggraver l'obligation pour chacun de recevoir les eaux provenant du fonds supérieur.

Les eaux de pluie provenant des toitures des constructions, des terrasses, allées et autres surfaces imperméabilisées seront conservées sur le lot dans un ou plusieurs dispositifs correctement dimensionnés et réalisés à la charge du propriétaire.

### **Article 10 – ENTRETIEN EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS:**

Les constructions doivent être constamment tenues en bon état de propreté et d'entretien, dans le respect du règlement, de façon à maintenir à l'ensemble un aspect soigné.

Les enduits et peintures des murs de façade doivent être périodiquement refaits.

Les portes, volets, les éventuelles clôtures et plus généralement les éléments extérieurs en bois doivent être maintenus en bon état.

## **CHAPITRE 5 – TENUE GÉNÉRALE**

### **Article 11 – POLICE DE CIRCULATION**

Dès la mise en service en totalité ou en partie des voies du lotissement, la Commune sera chargée de la Police de Circulation. Les acquéreurs des lots et les personnes extérieures seront tenus de respecter les règles de circulation du Code de la Route générées par les différents panneaux indicateurs posés sur le lotissement.

Le stationnement des véhicules est interdit sur la voie principale et à tout endroit de la voie secondaire qui ne laisserait pas un passage de libre de 4 m de largeur. De plus le stationnement sur la voie publique est limité à 24 h sans mouvement et à tout véhicule ou engin de plus de 3.5 tonnes.

Par ailleurs, il est interdit de laisser divaguer les chiens en liberté sur les parties communes du lotissement.

Les modalités de dépôt des poubelles doivent respecter le règlement de collecte en vigueur sur la commune. Dans tous les cas, les poubelles ne doivent être entreposées sur la voie publique qu'au niveau du portail de la propriété en cas de ramassage au porte-à-porte ou dans les aires prévues à cet effet en cas de ramassage en point de regroupement.

### **Article 12 – ESTHÉTIQUE GÉNÉRALE**

Les terrains privatifs et les constructions du lotissement doivent être tenus en excellent état de propreté et d'entretien de façon à maintenir un aspect soigné du lotissement.

Chaque propriétaire, le cas échéant chaque locataire, doit entretenir son lot de façon que le terrain soit constamment débroussaillé, les haies élaguées, les pelouses tondues, en temps utile.

Toute publicité et affichage est interdit sauf exceptions ci-dessous :

- Pour les panneaux indiquant qu'une maison est à louer ou à vendre
- Pour les panneaux de chantier exclusivement le temps des délais légaux d'affichage et le temps du chantier
- Pour les panneaux de commercialisation du lotissement
- Pour les panneaux et plaques des professions libérales à la condition que celle-ci n'excède pas 30 cm de côté
- Pour les panneaux d'enseignes de commerces, services, ... autorisés dans le lotissement dès lors qu'il n'excède pas 2 m<sup>2</sup> de surface.

Les décharges (ordures, déchets, matériaux, gravats) sont interdites sur les parties privatives comme sur les parties communes du lotissement.

L'entrepôt de véhicules à l'état de carcasses ou ne pouvant juste plus rouler en l'état, est interdit.

### **Article 12 – PRESCRIPTIONS DIVERSES**

Le séchage du linge et le stockage du bois sont tolérés s'ils ne sont pas visibles directement depuis le domaine public terrestre.

Les antennes extérieures destinées à la réception des télécommunications est autorisée à condition qu'elles soient non visibles depuis la voie publique ou qu'elles soient d'une teinte similaire soit à celle des façades de la construction principale, soit à celle des menuiseries de la construction principale.

Les boîtes aux lettres doivent être incorporées dans les piliers de portails, dans les clôtures ou dans les constructions situées à l'alignement de la voie publique.

## **CHAPITRE 6 – DIVERS**

### **Article 13 – JOUISSANCE DES LIEUX**

Il ne peut être fait aucun autre usage des lots que ceux définis dans le Règlement du Lotissement. Les espaces communs, voiries et ouvrage d'intérêt collectif sont à la disposition des propriétaires ou locataires des lots qui peuvent en user librement suivant leur destination définie dans le Règlement de Lotissement et sans faire obstacle aux droits des autres propriétaires. Tout usage abusif de ces biens entraînera la mise en cause de la responsabilité civile de l'utilisateur.

### **Article 14 – NUISANCES**

Il ne peut être mené sur l'emprise du lotissement (espaces communs et lots privatifs) d'activités causant des odeurs nauséabondes et du bruit au-delà du bruit admissible.

Les dispositifs de reproduction sonore ne sont plus tolérés jusqu'à 22 h qu'à l'intérieur des habitations et dans les niveaux de tolérances en vigueur.

### **Article 14 – ARBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes ou créées seront maintenues et protégées quelles que soient leur distance aux limites séparatives. Il ne pourra être procédé à des tailles ou coupes de branches

pouvant dénaturer la plantation. En cas de dépérissement, ces plantations devront être remplacées en qualité et nombre équivalents aux frais du propriétaire concerné.

Les végétaux plantés devront être d'essences locales et devront respecter les distances minimales indiquées dans l'article 671 du Code Civil.

Chaque propriétaire est responsable des dommages qui pourraient être causés par les arbres existant 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, le propriétaire prendra les précautions nécessaires pour éviter tous dommages aux lots voisins et les réparer s'il en est la cause.

En règle générale, seule l'emprise de la voirie fait l'objet d'un décapage de la terre végétale. Il est donc strictement interdit à tout propriétaire d'un lot du lotissement de prélever de la terre végétale à des fins personnelles, étant entendu que le lotisseur conserve le droit d'en disposer à sa guise.

#### **Article 14 – OBLIGATIONS DE CONTRACTER UNE ASSURANCE**

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

#### **Article 14 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

Les acquéreurs devront acquitter les impôts, contributions et charges auxquels sont ou seront assujettis les immeubles vendus, à compter du jour qui sera fixé pour l'entrée en jouissance par les actes de vente.

#### **Article 15 – PUBLICATION**

A titre d'annexe, le présent Cahier des Charges sera porté au rang des minutes du notaire et inclus dans le dépôt des pièces du lotissement, et publié au bureau des hypothèques compétent par le soin du notaire rédacteur de l'acte de dépôt.

Ce dépôt aura lieu au plus tard en même temps que le dépôt de la première vente qui sera réalisée.

#### **Article 15 - ADHESION AU PRESENT CAHIER DES CHARGES / MODIFICATION :**

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

Celui-ci pourra être modifié si le projet de cahier des charges modificatif est compatible avec la réglementation d'urbanisme en vigueur et si l'une ou l'autre des conditions suivantes est respectée :

- Accord de la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux-tiers au moins de la superficie totale du lotissement.
- Accord des deux-tiers des propriétaires détenant ensemble la moitié au moins de la superficie totale du lotissement.

Fait à \_\_\_\_\_, le .....