



# CAHIER DES CHARGES

## Aménagement du lotissement de la Loge de la Vigne

**Octobre 2016**

### **I – GENERALITES**

---

#### **ARTICLE 1 – OBJET DU CAHIER DES CHARGES**

Le présent cahier des charges a pour objet :

1° de fixer les règles de caractère privé du lotissement nommé. Il est précisé que ces règles s'ajoutent aux dispositions de caractère réglementaire, contenues dans le règlement du lotissement.

2° de fixer les conditions générales des ventes ou des locations qui seront consenties par le lotisseur, de même que les conditions de reventes successives qui pourront être consenties par les premiers acquéreurs.

#### **ARTICLE 2 – FORCE OBLIGATOIRE DU PRESENT CAHIER DES CHARGES**

1° Les règles définies dans ce présent document s'imposeront :

- dans les rapports du lotisseur et des propriétaires des lots,
- dans les rapports des propriétaires et ce sans limitation de durée.

Le présent cahier des charges est opposable à et par quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier, donataire ou 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 et porté à la connaissance des acquéreurs ou locataires par la remise d'une copie intégrale à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou d'une revente.

2° Le respect des règles du présent cahier des charges est assuré par le lotisseur. En cas de transgression ou de différent, le Tribunal de Grande Instance est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée, notamment en démolition et allouer tous dommages et intérêts.

3° Tout propriétaire d'un terrain est subrogé aux droits du lotisseur. Il peut exiger de tout autre propriétaire l'exécution des conditions imposées et auxquelles celui-ci aurait contrevenu. Par suite, tout litige entre propriétaires doit se régler directement entre eux sans que jamais, sous aucun prétexte, le lotisseur puisse être mis en cause.

## **II – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS COMMUNS ET AUX DEPENSES AFFERENTES**

---

### **ARTICLE 3 – EQUIPEMENTS COMMUNS**

- Voies de desserte
- Réseau d'évacuation des eaux usées et sa station
- Réseau d'alimentation en eau potable
- Réseau d'électricité basse tension
- Réseau France Télécom
- Espaces plantés ou enherbés sur voirie
- Espace vert et chemin piétons

Le tout ainsi que les dits équipements sont figurés sur le plan du lotissement et décrits dans le « Programme des Travaux », faisant partie du dossier de lotissement, soumis à l'approbation et déposés conformément à la loi, en mairie.

### **ARTICLE 4 – CREATION DES EQUIPEMENTS / OBLIGATIONS DU LOTISSEUR**

1° La création des équipements ci-dessus est à la charge du lotisseur. Ils sont achevés dans les conditions prévues par l'arrêté municipal approuvant le lotissement.

2° Le lotisseur est tenu de mettre les dits équipements en l'état de conformité avec le plan et le programme des travaux susvisés et également avec les règles de l'art. Le lotisseur n'est pas tenu à l'obligation de garantie quant aux défauts cachés des dits équipements et la commune est subrogée dans ses droits et actions à l'encontre des locataires d'ouvrages. Les travaux exécutés sur ce lotissement seront effectués sous le contrôle des Services Techniques municipaux, en vue d'un classement des ouvrages dans le domaine public.

3° L'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance du programme des travaux prévus, qu'il s'interdit toute ingérence dans les relations que pourraient avoir le lotisseur avec les entrepreneurs pour certains travaux qui resteraient à faire ou à reprendre pour cause de malfaçon jusqu'à leur terminaison complète.

4° L'acquéreur s'engage à remettre en état les équipements : trottoirs, bordures, chaussée, coffrets électriques, etc... pour toutes dégradations qui seraient constatées à l'achèvement de sa construction.

### **ARTICLE 5 – PROPRIETE DES EQUIPEMENTS**

L'aménageur n'envisage pas de créer une association syndicale qui assurera la gestion et l'entretien des équipements communs.

**ARTICLE 6 – OBLIGATION DE CONSERVATION ET D'ENTRETIEN**

Les biens immobiliers ou, le cas échéant, mobiliers constituant les équipements du lotissement seront conservés et maintenus en bon état d'entretien, aux frais du lotisseur jusqu'au classement dans le domaine public communal et prise en charge de cet entretien par la collectivité.

**ARTICLE 7 – CONTRIBUTION DES PROPRIETAIRES AUX CHARGES RELATIVES A LA DETERIORATION DES EQUIPEMENTS APRES ACHEVEMENT DES TRAVAUX DE CONSTRUCTIONS DES PAVILLONS.**

Toutes dépenses supplémentaires dues au fait d'un acquéreur par détérioration des ouvrages communs (chaussée, réseaux divers) sera à sa charge exclusive.

Toutes dépenses supplémentaires dues à l'ensemble des acquéreurs, constructeurs, par détérioration des dits ouvrages par leur fait, ou par celui de leur entrepreneur ou fournisseur seront à leur charge exclusive. L'acquéreur s'engage à faire un constat des lieux partagé entre acquéreur (accompagné de son constructeur) et lotisseur, au démarrage de la construction, au droit de son lot.

**ARTICLE 8 – CLOTURES SUR VOIES PUBLIQUES – ENTREES**

Lors de la construction des clôtures, définies à l'article 11 du règlement, les accotements devront être remis en état au frais de l'acquéreur.

**ARTICLE 9 – CONDITIONS PARTICULIERES DE RACCORDEMENT AUX RESEAUX DIVERS****1° ASSAINISSEMENT EAUX USEES / EAUX PLUVIALES**

Pour l'évacuation des eaux usées, les branchements devront se faire sur les boîtes de branchement prévues à cet effet. L'acquéreur devra obligatoirement adresser une demande à Monsieur le Maire et se conformer au règlement sanitaire applicable sur le territoire de la commune ainsi qu'aux additifs qui pourraient intervenir. Ces raccordements devront être effectués conformément aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur, aux prescriptions des services publics intéressés (syndicat d'eau du Confolentais).

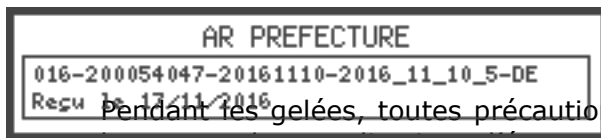
Les eaux de ruissellement des toitures et espaces imperméabilisés privés seront gérées à la parcelle mais pourront néanmoins, pour certains d'entre eux mentionnés dans le règlement du lotissement, être injectées dans le réseau public (par des dispositifs appropriés).

**2° EAU, ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION**

Les branchements jusqu'en limite de propriété, seront exécutés par le lotisseur. Les acquéreurs feront leur affaire personnelle de tous les contrats de branchements et abonnements avec les administrations ou services concessionnaires.

**3° TRAVAUX DE REMISE EN ETAT**

Eventuellement, pour tous les branchements nécessitant l'ouverture de nouvelles tranchées, le constructeur aurait la charge de remettre en état, chaussée, trottoirs et devrait au préalable obtenir l'accord du Maire de la commune concernée.



Pendant les gelées, toutes précautions seront prises par les occupants pour éviter la rupture des canalisations d'évacuation.

## **ARTICLE 10 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Les véhicules devront stationner à l'intérieur des parcelles.

Le stationnement des poids lourds est interdit dans le lotissement.

Le stationnement des caravanes et / ou roulottes, même temporairement, est interdit sur les voies du lotissement et sur les parcelles dès lors qu'elles peuvent être perçues à partir d'un point quelconque de l'espace commun.

Les locaux en sous sol présentant un accès depuis l'extérieur sont interdits.

## **ARTICLE 11 – COLLECTE DES ORDURES MENAGERES**

La collecte se fera de manière individuelle, devant chaque maison.

## **III – DISPOSITIONS RELATIVES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION**

---

### **ARTICLE 12 – REALISATION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION ET ETAT DU TERRAIN**

Le propriétaire sera tenu de faire édifier, à ses risques et périls, une construction qui devra être réalisée dans un délai de 3 ans, à partir du jour de la signature de l'acte authentique de vente, dans le respect du règlement du lotissement après avoir obtenu un permis de construire.

Il fera son affaire personnelle de toutes précautions préalables à la mise en œuvre de sa propre construction, sans avoir aucun recours contre le lotisseur, pour n'avoir pas pris les précautions utiles.

Il est recommandé la réalisation d'une étude préalable d'adaptation au sol de la construction avant le démarrage des travaux.

### **ARTICLE 13 – SUJETIONS RELATIVES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION**

Le propriétaire est tenu par lui-même ou par ses entrepreneurs ou 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.

Il s'interdit de créer, par lui-même ou par ses entrepreneurs et ouvriers, aucun dépôt de matériaux ou de gravats sur les voies hors de son lot et reste responsable des dégradations qui pourraient se produire à la voirie jusqu'à son axe pendant la période de travaux de sa construction. Il doit procéder dans les meilleurs délais à l'enlèvement des gravats existants sur son propre lot du fait des travaux de la construction.

**ARTICLE 14 – ENVIRONNEMENT**

En ce qui concerne les nuisances liées au bruit, les dispositions de l'arrêté préfectoral du 20 avril 99, joint en annexe devront être respectées

Tout affichage publicitaire, sous quelque forme que ce soit, est interdit dans l'ensemble du secteur et notamment sur des panneaux indépendants ou directement sur les murs.

La lutte contre les rats et insectes sera poursuivie avec vigueur par l'emploi de toutes les mesures jugées nécessaires (nettoyage des chéneaux, entretien des terrains...).

Les cheminées seront ramonées une fois l'an.

**IV – DISPOSITIONS DIVERSES**

---

**ARTICLE 15 – 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 du fond supérieur.

**ARTICLE 16 – EQUIPEMENT INDIVIDUEL**

Chaque acquéreur est tenu de réaliser les équipements non prévus au programme des travaux, à sa charge exclusive et ce, conformément au règlement de lotissement sans pouvoir aucun recours contre le lotisseur pour insuffisance des équipements ou pour tout fonctionnement défectueux.

**ARTICLE 17 – ARBRES ET PLANTATIONS**

Toutes les plantations à l'intérieur des lots devront être effectuées en respectant les distances légales, c'est-à-dire : 0,50m pour les plantations de moins de deux mètres de hauteur et 2,00m pour les plantations de 2 mètres de hauteur et plus.

Les haies plantées par l'aménageur, en limite du domaine public sur les parcelles privatives, seront conservées et entretenues par chaque propriétaire afin d'éviter tout débordement sur les chaussées et espaces communs du lotissement.

**ARTICLE 18 – TENUE DES JARDINS**

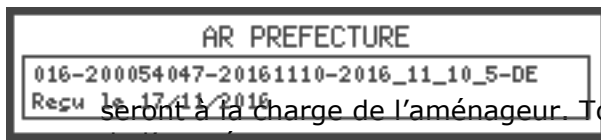
Les jardins des lots habités devront être tenus en état de propreté permanent.

**ARTICLE 19 – SERVITUDES IMPOSEES A CHAQUE LOT**

Afin d'améliorer la sécurité de l'accès véhicules le stationnement est prévu sur chaque parcelle.

**ARTICLE 20 – MESURAGE**

Les lots seront délimités par le géomètre expert de l'aménageur et les limites matérialisées par des bornes. Les frais de piquetage ou de bornage des parcelles



seront à la charge de l'aménageur. Tout rétablissement du bornage sera à la charge de l'acquéreur.

## **ARTICLE 21 – CLOTURES – MURETS TECHNIQUES – BOITES AUX LETTRES :**

### **Clôtures :**

Se reporter au Règlement complémentaire joint au dossier de Permis d'aménager.

### **Branchements et murets techniques :**

Les murets techniques seront à la charge des acquéreurs.

Aucun déplacement des coffrets de branchements ne sera admis.

### **Boîte aux lettres :**

La réservation dans le muret technique pour les boîtes aux lettres et la fourniture et la pose des boîtes aux lettres seront à la charge des acquéreurs.

## **ARTICLE 22 – MODIFICATION**

Les modifications au présent Cahier des Charges qui ne mettent pas en cause la responsabilité du lotisseur peuvent être réalisées conformément à la réglementation en vigueur.

Après la première vente, toute modification du présent Cahier de Charges sera réalisée conformément à l'article L.442-10 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 23 – PUBLICATION**

Le présent cahier des charges sera porté au rang des minutes du notaire et inclus dans le dépôt légal des pièces du lotissement, et publié au bureau des hypothèques compétent par les soins du notaire, rédacteur de l'acte de dépôt.

## **ARTICLE 24 – DEGRADATIONS LIEES AUX CONSTRUCTIONS**

L'exécution des travaux liés exclusivement à la réalisation de construction de pavillons entraîne parfois la dégradation de certains ouvrages de VRD, l'établissement des responsabilités en vue d'obtenir réparation sera déterminé à l'amiable avec l'acquéreur.

### **24.1° Organisation des dépenses**

La commune de CONFOLENS, en tant qu'aménageur, fera exécuter les réparations aux meilleurs prix et justifiera de ces dépenses aux propriétaires.