

40260 – TALLER

LOTISSEMENT COMMUNAL LABOURDIT

Réalisé par la Commune

CAHIER DES CHARGES

CHAPITRE I – GÉNÉRALITÉS

ARTICLE 1 – OBJET

Le présent cahier des charges a pour objet :

- a) - de fixer les règles de caractère privé du lotissement communal « LABOURDIT » sis à TALLER
- b) - de fixer les conditions générales des ventes ou des locations qui seront consenties par le lotisseur, de même que les conditions des reventes ou locations successives qui pourront être consenties par les premiers acquéreurs.

ARTICLE 2 – FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES

a) - Les règles ci-dessus visées s'imposeront :

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

Le 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 de bénéficiaire d'apport en société, tout ou partie du lotissement.

Conformément aux dispositions de l'article L 442-7 du Code de l'Urbanisme, il sera remis à chaque acquéreur lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente, ainsi qu'à chaque preneur lors de la signature des engagements de location, et devra leur avoir été communiqué préalablement. Les actes devront mentionner que ces formalités ont été bien effectuées.

b) - Le respect des règles du cahier des charges est assuré par tout propriétaire du lotissement.

Tout propriétaire peut en demander directement l'application.

En cas de transgression et de différend, le tribunal de Grande Instance est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée, notamment en démolition, et allouer tous dommages et intérêts.

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

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

CHAPITRE II – DISPOSITIONS CONCERNANT LES ÉQUIPEMENTS COMMUNS ET LES DÉPENSES Y AFFÉRENTES

ARTICLE 3 - LES ÉQUIPEMENTS COMMUNS

Les équipements à usage commun du lotissement, sont ceux prévus au programme des travaux et plans ci-joints et comprennent :

- La voirie de desserte,
- Les parkings
- Les réseaux d'adduction d'eau potable, d'électricité, d'éclairage public et de téléphone
- Les espaces communs aménagés (cheminement piétons, espaces verts plantés...)
- Equipements communs (boîtes aux lettres, collecteurs ordures ménagères...)

ARTICLE 4 – CRÉATION ET RÉALISATION DES ÉQUIPEMENTS : OBLIGATION DU LOTISSEUR

La création des équipements ci-dessus est à la charge du lotisseur. Ils doivent être achevés dans les conditions et délais prévus par l'Arrêté approuvant le lotissement.

Le lotisseur est tenu de mettre lesdits équipements en état de conformité avec les plans et le programme des travaux, ainsi qu'avec les règles de l'art.

ARTICLE 5 – OBLIGATION DU LOTISSEUR À L'ÉGARD DES ÉQUIPEMENTS COMMUNS

Nonobstant la délivrance du certificat de l'article R 442-13a du Code de l'Urbanisme à laquelle est subordonnée l'article R 442-18 du même code pour l'obtention du permis de construire, le lotisseur demeure tenu d'achever tous les travaux d'équipement interne du lotissement, sans aucune exception, tels qu'ils sont prévus au dossier joint à la demande d'autorisation de permis d'aménager et par cette autorisation elle-même, et aussi, le cas échéant, de les mettre en état de conformité avec les prescriptions de ces mêmes documents, en respectant strictement toutes les règles de l'art.

Le lotisseur se réserve néanmoins le droit de procéder pour les uns ou les autres des travaux à exécuter aux ajustements mineurs rendus nécessaires en raison des impératifs techniques ou des difficultés d'approvisionnement en matériaux qui apparaîtraient au cours de leur réalisation.

Avant comme après complet achèvement, les équipements internes au lotissement bénéficient, de la part du lotisseur, pris en sa qualité de vendeur et sous réserve de ses propres droits et actions à l'encontre des locataires d'ouvrages, de la garantie des vices cachés dans les conditions prévues à cet égard par le Code Civil.

ARTICLE 6 – PROPRIÉTÉ DES ÉQUIPEMENTS COMMUNS ET RISQUES LES CONCERNANT

Le lotisseur vend des parcelles divisées. La vente ne porte pas sur les parcelles et équipements à usage commun, définis par le dossier et, plus particulièrement, par le règlement du lotissement.

Ces parcelles et équipements communs seront la propriété de la commune qui en assurera la conservation, la gestion et l'entretien.

Néanmoins, les acquéreurs seront pécuniairement responsables des dégradations qui y seraient commises par eux, leurs préposés ou les entrepreneurs travaillant pour leur compte.

En pareil cas les frais de remise en état leur incomberaient, après une simple mise en demeure émanant du lotisseur.

Les entreprises seront en particulier tenues de respecter les espaces communs et d'accéder sur le terrain par le seul accès prévu à cet effet.

Faute de réparation, dans un délai d'un mois, le lotisseur y procédera aux frais des propriétaires responsables.

Cette disposition qui complémente celle du dernier alinéa de l'article 5 qui précède est notamment applicable aux dégradations qui pourraient être causées aux parcelles et équipements communs avant, pendant ou après les opérations de construction par un propriétaire lequel en sera personnellement responsable à l'égard des autres propriétaires, sans préjudice de ses recours, le cas échéant, contre ses entrepreneurs ou fournisseurs.

CHAPITRE III – DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

ARTICLE 7 – RÉALISATION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Chaque propriétaire construit, à ses frais et risques, dans le respect des dispositions du règlement du lotissement après obtention du permis de construire.

La construction de toute sorte d'annexe devra obligatoirement être précédée d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable, selon le cas. Elles seront édifiées avec les mêmes matériaux que l'habitation principale. La toiture sera impérativement identique à celle de l'habitation principale.

ARTICLE 8 – SUJÉTIONS RELATIVES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

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 toutes précautions pour que celle-ci ne soit pas aggravée.

Il est tenu directement à l'égard des autres propriétaires de réparer tous désordres aux autres lots, aux clôtures, aux voies, caniveaux, trottoirs ou autres équipements communs.

Il lui est interdit de créer, par lui-même ou par ses entrepreneurs et ouvriers, tous dépôts de matériaux ou de gravois sur les voies du lotissement. Il doit procéder dans le meilleur délai à l'enlèvement des gravois existants sur son propre lot, du fait des travaux de construction. Il est en particulier interdit de gâcher du mortier sur la voie publique.

Chaque propriétaire de lot sera personnellement et pécuniairement responsable des dégradations et détériorations commises aux aménagements du lotissement, soit par lui-même, soit du fait de ses entrepreneurs et ouvriers.

Lors de l'élaboration du projet, l'acquéreur devra étudier la mise en place d'un système de diffusion des eaux de toiture. Ce système sera impérativement décrit dans le permis de construire.

ARTICLE 9 – ENTRETIEN EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Les clôtures, portes, volets, persiennes et plus généralement les éléments extérieurs en bois, doivent être vernis ou peints régulièrement de façon à maintenir à l'ensemble un aspect soigné.

Les enduits ou peintures des murs de façades doivent être périodiquement refaits.

Le lotisseur aura la possibilité de décider de la fréquence des travaux prévus aux deux alinéas ci-dessus.

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 10 – MODE D'OCCUPATION

Les lots sont destinés à la construction de logements d'habitation.

Les lots 1 et 2 pourront recevoir l'édification de deux logements. Dans ce cas, ils seront inclus dans un même volume.

Le lot 10 pourra recevoir l'édification de 1, 2, 3 ou 4 logements. Dans ce cas, ils seront inclus dans un même volume.

Dans le cas de l'édification de plusieurs logements dans un même volume leur subdivision et leur mise en copropriété est strictement interdite

De manière générale, toute subdivision de lots est strictement interdite.

Les locaux peuvent également être occupés partiellement pour l'exercice d'une profession libérale, pour une activité présentant un caractère de service pour l'utilisateur telle qu'infirmier, médecin, chirurgien dentaire, assistante maternelle, coiffure, couture.

L'installation à usage d'habitation de caravanes, camping-cars, véhicules aménagés, constructions légères ou autres, dits provisoires, est formellement interdite au-delà de 7 jours consécutifs.

ARTICLE 11 – ÉCOULEMENT 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 des fonds supérieurs.

ARTICLE 12 – ACCÈS AUX LOTS

Les accès aux lots seront réalisés par la commune et resteront propriété de la commune qui en assurera l'entretien. Les parkings du midi pour les lots 5 à 10 seront réalisés par la commune et resteront propriété de la commune qui en assurera l'entretien.

ARTICLE 13 – ARBRES ET PLANTATIONS

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

Si un arbre se trouve dans une haie mitoyenne, il sera fait application des règles posées par l'article 670 du Code Civil, quant à sa propriété et quant à la responsabilité en résultant.

Chaque acquéreur devra entretenir son lot de façon à ce que le terrain soit constamment débroussaillé. Il aura notamment à sa charge l'entretien et la conservation de la clôture installée par le lotisseur, comme définie à l'article 2.12 du règlement. Il sera tenu de remplacer, à sa charge et à l'identique, tout élément détérioré de cette clôture.

Les haies plantées à l'intérieur des lots seront entretenues par les acquéreurs.

ARTICLE 14 – SÉCHAGE DU LINGE

Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres, balcons ou terrasses, dans les jardins individuels entre maison et voies 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 condition que cet étendage soit discret et qu'en aucun cas il ne dépasse la hauteur maximale admise pour les haies.

ARTICLE 15 – AFFICHAGE

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

- pour les panneaux concernant la promotion du lotissement, ou indiquant qu'une maison est à vendre ou à louer ;
- pour les panneaux dits de chantier ;
- pour l'indication d'une activité professionnelle listée à l'article 10 ci-dessus. La taille et le type seront à définir avec la commune.

ARTICLE 16 – BRUITS

Les propriétaires devront respecter l'arrêté préfectoral du 23 novembre 2003 concernant la prévention des nuisances sonores et de lutte de bruits du voisinage ou tout texte s'y substituant.

ARTICLE 17 – ANTENNES

1°) Sans préjudice de ce qui sera dit au 2°) ci-dessous, la pose d'antennes extérieures à la maison pour la réception des télécommunications est autorisée.

Toutefois, si le propriétaire entend installer une antenne de plus de 2 mètres au-dessus du faîtage, que ce soit sur la maison ou sur un arbre ou un pylône, il devra avoir obtenu préalablement l'autorisation écrite du lotisseur, lequel prendra en considération l'intérêt propre du demandeur et l'intérêt général sur le plan de l'esthétique.

2°) Au cas où les services compétents procéderaient à une installation rendant suffisante l'installation d'antennes intérieures, le lotisseur aura la faculté, d'exiger que tous les propriétaires procèdent immédiatement à la dépose de toutes antennes extérieures.

ARTICLE 18 – RÉSERVE SUR LES ÉQUIPEMENTS COMMUNS

Le lotisseur se réserve, tant pour lui-même que pour tous tiers qui se substituerait, le droit d'utiliser et de prolonger les voies, réseaux et ouvrages du lotissement pour la desserte sur les terrains voisins lui appartenant, et ceux qu'il pourrait acquérir, pour toute opération à sa convenance et de quelque sorte qu'elle soit.

ARTICLE 19 – TENUE GÉNÉRALE

Les lots, les constructions, les espaces communs et les voies seront tenus en excellent état de propreté et d'entretien. Les prescriptions suivantes doivent être en particulier respectées :

- Les fouilles sont interdites, si ce n'est pour la construction elle-même, et le sol sera remis en état immédiatement après la finition des travaux.
- Les décharges (ordures, déchets, matériaux) et stockage de véhicules sont proscrits sur les lots, les voies, les espaces communs et les terrains voisins. Chaque propriétaire ou occupant doit remettre ses propres déchets au service du nettoyage ou les porter à la déchetterie.
- Tout élevage est interdit sur l'ensemble du lotissement. Est toléré un poulailler de 3 individus maximum (il devra avoir obtenu préalablement l'autorisation écrite du lotisseur). Les coqs sont strictement interdits.

ARTICLE 20 – ASSURANCES

Tout propriétaire est tenu de contracter une assurance incendie et recours des voisins pour la construction édifée sur sa parcelle. Il devra également contracter une assurance Dommage-Ouvrage dès le début des travaux et ceci conformément à la loi N° 90.1129 du 19 décembre 1990.

Chaque propriétaire assumera, le cas échéant, et conformément à la réglementation en vigueur, les obligations qui pourront être prescrites par mesure de sécurité contre l'incendie.

CHAPITRE V – DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX VENTES QUI SERONT RÉALISÉES PAR LE LOTISSEUR

ARTICLE 21 – GARANTIE

Les acquéreurs seront tenus de prendre les lots dans l'état où ils se trouveront au jour fixé pour la délivrance.

Sans préjudice des dispositions particulières du présent Cahier des Charges, en son article 5, pour les équipements internes au lotissement, le lotisseur n'est tenu, dans les conditions fixées par le Code Civil, à aucune garantie des vices cachés du sol et du sous-sol pouvant affecter leur constructibilité, telle qu'elle est déterminée par le règlement du lotissement.

L'acquéreur devra en conséquence, lors de l'étude et de l'exécution de sa construction, tenir compte de ces sujétions et mettre en œuvre les modalités techniques qu'elles nécessitent, telles que les études de sol, les fondations spéciales, cuvelage, etc. qu'il appartiendra à l'homme de l'art qu'il aura choisi de déterminer sous sa seule responsabilité.

Le lotisseur sera tenu à la garantie d'éviction dans les termes de droit. Il s'oblige à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions hypothécaires pouvant grever le lot de terrain vendu.

A cet égard, il déclare qu'il n'existe sur ledit lot de terrain, aucune inscription et confirmera cette déclaration par un certificat négatif, délivré depuis moins d'un mois par le conservateur des hypothèques compétent qui demeurera annexé à l'acte de vente.

ARTICLE 22 – MESURAGE ET BORNAGE

Le lotisseur devra, préalablement à la mise en vente des lots, faire procéder au mesurage et au bornage des lots par la S.A.R.L. DUNE, Géomètres Experts Associés, Bureau de Saint Paul les Dax : 6, rue du 22 août 1944, 40990 SAINT PAUL LES DAX, auteur du projet de lotissement.

Un plan régulier de chaque lot sera dressé à la charge de chaque acquéreur par ledit Géomètre-Expert et devra obligatoirement être annexé à l'acte de vente.

Le 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 (ou à la déclaration de construction). Il fera également mention de la surface de plancher constructible affectée à la parcelle.

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.

L'acquéreur d'un lot ne pourra élever aucune réclamation en cas de modification des tracés et de surface des lots autres que le sien.

ARTICLE 23 – SERVITUDES

Les voies prévues seront affectées à la circulation publique. Nul ne pourra s'opposer au raccordement d'équipements contigus, sur la voirie et les réseaux du lotissement.

La récupération des eaux de pluie devra être réalisée afin de satisfaire aux exigences de l'article 11 ci-dessus.

En outre les acquéreurs souffriront les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les immeubles vendus, sauf à profiter de celles actives, le tout s'il en existe, à leurs risques et périls, sans recours contre les vendeurs et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

A cet égard, le lotisseur déclare qu'il n'existe à sa connaissance pas d'autres servitudes que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux ou des dispositions du règlement de lotissement et de son arrêté d'approbation, tels que ces documents seront relatés dans les actes de vente.

Prolongement de la voie principale :

Dans le cadre de l'urbanisation future de cette zone, les voies de lotissement pourront être prolongées vers le Nord et l'Est. Aucun coloti ne pourra s'opposer au prolongement et à l'ouverture de ces voies vers le Nord et l'Est.

ARTICLE 24 – ENGAGEMENT DE CONSTRUIRE

Le Lotisseur a fixé les conditions particulières ci-après pour l'ensemble des lots :

- L'acquéreur s'oblige à édifier complètement la construction d'une maison d'habitation, après obtention du permis de construire, et dans le délai maximum de 5 ans à compter de l'entrée en jouissance, étant précisé que la construction devra être commencée dans les 3 ans et achevée dans les 5 ans y compris l'obtention de la déclaration attestant l'achèvement et conformité des travaux (DAACT).
- A défaut de construction dans le délai prescrit, la vente pourra être résiliée de plein droit. Le terrain sera alors être repris par la commune avec les constructions qui auraient pu être commencées. La commune reversera à l'acheteur uniquement la valeur d'achat initiale du terrain. Les frais notariés liés à cette reprise seront à la charge du propriétaire déficient.
- Toutefois, au cas où un acquéreur se trouverait dans l'impossibilité de remplir les conditions découlant du présent article, par cas de force majeure (décès, invalidité, handicap dans la famille, longue maladie, perte d'emploi, mutation à plus de 50 km, divorce ou séparation, incapacité financière à assumer le projet de construction sur le lot ou de rembourser le prêt nécessaire au financement du projet de construction), il pourra être accordé à cet acquéreur un sursis ou une autorisation de revente de son terrain au prix fixé par le conseil municipal.

ARTICLE 25 – HYPOTHÈQUES

Pour la vente de tous les lots, le lotisseur a fixé les conditions particulières ci-après :

- L'acquéreur s'interdit, avant d'avoir construit l'habitation de consentir hypothèque sur le terrain ainsi vendu. Sera nulle toute hypothèque conventionnelle consentie par l'acquéreur en infraction à ces conditions.
- Toutefois, l'acquéreur pourra contracter tous emprunts utiles et nécessaires, et consentir toute affectation hypothécaire au profit de tous organismes de son choix, en vue du financement de l'acquisition dudit terrain et de sa construction, auquel cas la clause résolutoire ci-dessus ne s'appliquera pas.

ARTICLE 26 – PROPRIÉTÉ ET JOUISSANCE

Le lotisseur transmettra à l'acquéreur la propriété et la jouissance du lot de terrain vendu à compter du jour de l'acte authentique de vente.

L'entrée en jouissance se fera par la prise de possession réelle, le terrain loti étant libre de toute location ou occupation.

ARTICLE 27 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

Les acquéreurs acquitteront les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels les lots à eux vendus seront et pourront être assujettis à compter du jour qui sera fixé pour leur entrée en jouissance.

ARTICLE 28 – FRAIS ET HONORAIRES

Au moment de la signature de son contrat d'acquisition, chaque acquéreur devra payer, en sus et sans diminution de son prix, les frais, droits et honoraires de son acte de vente et de bornage

ARTICLE 29 – RÉSERVE DE PRIVILÈGE ET ACTION RÉOLUTOIRE

Indépendamment de l'action résolutoire, chaque lot vendu demeurera spécialement affecté à la garantie du prix en principal, intérêts, frais et accessoires et à l'exécution des charges, clauses et conditions de la vente, et ce, par privilège expressément réservé aux vendeurs.

ARTICLE 30 – SOLIDARITÉ

Si plusieurs personnes se rendent conjointement acquéreurs d'un lot, il y aura solidarité, entre elles et les droits et actions, tant personnels que réels des vendeurs seront indivisibles à leur égard, comme aussi à l'égard de leurs héritiers et représentants.

Les mêmes solidarités et indivisibilités existeront entre les acquéreurs et tous commandants qu'ils seraient substitués.

ARTICLE 31 – REMISE DES TITRES

Le lotisseur ne sera pas tenu de remettre à l'acquéreur les anciens titres de propriété, mais ce dernier demeurera subrogé dans tous les droits du lotisseur pour se faire délivrer à ses frais, tous extraits ou expéditions d'acte concernant le lot à lui vendu.

ARTICLE 32 – PUBLICATION

Le présent Cahier des Charges demeurera annexé avec les autres pièces constitutives du lotissement dont il s'agit à un acte qui sera reçu par Maître Christophe BALLU, Notaire à RION DES LANDES, qui en constatera le dépôt au rang de ses minutes.

Une expédition du présent Cahier des Charges sera publiée au bureau des Hypothèques de DAX, au plus tard en même temps que la première vente qui sera réalisée.

LE LOTISSEUR