

Maîtrise d'Ouvrage :

Maître d'ouvrage : SARL SARAMITE APL
42, cours G. Clémenceau - B.P 715 - 33006 Bordeaux cedex
Tel : 05 57 14 42 86 - Fax : 05 57 14 42 89

Département de la Haute-Garonne
COMMUNE DE VILLENEUVE LES BOULOC

LOTISSEMENT "CÔTE ROUSSE"

19 parcelles
1 macro-lot

PERMIS DE LOTIR

Date : 18/12/2006	CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT	Phase :	Pièce n°
		PC.	VRD 07

INDICE	DATE	MODIFICATIONS	Etabli par	Vérfié par
0	18/12/2006	Etablissement du document	JM.L.	P.L.

Bureau d'Etudes Techniques :



Bureau d'Etudes Techniques
Voirie et Réseaux Divers

5 Avenue Georges Pompidou
31 270 CUGNAUX
Tél. : 05 62 87 31 40 - Fax : 05 62 87 31 49
Email : burotec.bet@wanadoo.fr



Département de la Haute Garonne

Commune de VILLENEUVE LES BOULOC

Lotissement " Côte Rousse "

Cahier des Charges

Maître d'ouvrage

SARAMITE APL
(Aménagement – Promotion – Lotissement)
42 cours Georges Clemenceau B.P 715
33006 BORDEAUX cedex
Tél : 05 7 14 42 86
Fax : 05 57 14 42 89

Maître d'Oeuvre

BUROTEC
5 avenue Georges Pompidou
31270 CUGNAUX

Novembre 2006

Lotissement « Côte Rouse »

Département de la Haute Garonne
Commune de Villeneuve les Bouloc

CAHIER DES CHARGES
23 Novembre 2006

OBLIGATIONS ET SERVITUDES CONTRACTUELLES PARTICULIERES

Toutes les conditions relatives aux règles et servitudes d'intérêt général prévues en vertu du plan de lotissement sont constituées en règles et servitudes d'intérêt particulier et réciproque entre tous les propriétaires successifs du fait de leur acquisition et sans qu'ils puissent s'en dégager.

- Article 1 - Force obligatoire du cahier des charges
- Article 2 - Les équipements communs
- Article 3 - Plan des lots
- Article 4 - Clôtures
- Article 5 - Accès aux lots
- Article 6 - Parking visiteur
- Article 7 - Noues
- Article 8 - Boisement – Plantations
- Article 9 - Passages et entrées
- Article 10 - Tenue du chantier pendant les travaux de construction
- Article 11 - Etude de sol
- Article 12 - Réalisation des travaux de construction
- Article 13 - Signalisation
- Article 14 - Entretien
- Article 15 - Séchage du linge
- Article 16 - Décharge
- Article 17 - Antennes paraboliques
- Article 18 - Son
- Article 19 - Chiens
- Article 20 - Canalisations
- Article 21 - Haies
- Article 22 - Mesurages et Bornage
- Article 23 - Cotisations Association Syndicale
- Article 24 - Aggravation des charges
- Article 25 - Cession des parties communes du lotisseur à l'association syndicale
- Article 26 - Publicité du cahier des charges
- Article 27 - Champ d'application du présent cahier des charges

Annexe 1 - Schéma parking visiteurs

Article 1 - Force obligatoire du cahier des charges

1.0. Les règles visées article 1.0 s'imposeront :

- dans les rapports du lotisseur et des propriétaires 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 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 par voie de référence précise à l'occasion de chaque vente ou location qu'il s'agisse d'une première vente ou location ou de ventes ou locations successives.

1.1. Le respect des règles du présent cahier des charges est assuré par tout propriétaire du lotissement ou par l'Association Syndicale des propriétaires du lotissement. Tout propriétaire peut également en demander directement l'application sans avoir à justifier de l'inaction de l'Association Syndicale. En cas de transgression et de différénd, le Tribunal de Grande Instance est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée, notamment en démolition, et allouer tous dommages intérêts.

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

Article 2 - Les équipements communs

Le lotissement comporte des équipements à usage commun, tels que lesdits équipements sont figurés sur le plan de composition, décrits dans le programme des travaux, plan et programme faisant partie du dossier de demande d'autorisation de lotir.

Le lotisseur est tenu de mettre lesdits équipements en état de conformité avec les plans et le programme de travaux susvisés et également avec les règles de l'art. L'association Syndicale est subrogée dans ses droits et actions à l'encontre des locataires d'ouvrages. Après réception des parties communes et des ouvrages dans leur ensemble, l'Association Syndicale des Propriétaires substituera le lotisseur dans ses droits et actions à l'encontre des locataires d'ouvrages

Article 3 - Plans des lots

Conformément à la loi du 7 mai 1946, l'implantation des lots sera faite par un géomètre expert, membre de l'Ordre des Géomètres experts.

Article 4 - Clôtures

Les clôtures devront être posées suivant les alignements déterminés par le centre des bornes marquant la limite des lots entre parcelles.

Ces clôtures seront par la suite, mitoyennes au sens juridique du mot.

Les clôtures situées à la limite des espaces verts ou terrain de jeux seront privatives et édifiées aux frais exclusifs de l'acquéreur.

Les clôtures entre lots voisins seront édifiées en mitoyenneté et leur coût en sera partagé par les propriétaires riverains.

Leur montant avancé en totalité par la partie qui les édifiera devra être remboursé par le propriétaire mitoyen, dans le mois de son acquisition au coût du jour du règlement.

Obligation est faite aux propriétaires de mettre en place à leurs frais la fondation de la clôture donnant sur la rue intérieure du lotissement ainsi que le premier niveau de parpaing ou moellon, avant les travaux différés. Les travaux différés ne pourront être réalisés qu'après la mise en place de la totalité des soubassements de clôture.

Dans le cas d'une ou plusieurs non réalisation, l'Association des propriétaires prendra ces travaux à sa charge. Le dimensionnement de la fondation devra être calculé suivant la taille du mur qu'elle devra supporter.

Les portails et portillons seront rectangulaires. Ils seront implantés avec un retrait de 5 m par rapport à la limite de propriété.

Il est rappelé que l'édification des clôtures est soumise au préalable à l'autorisation de la Mairie.

Article 5 - Accès au lot

Les propriétaires devront réaliser une allée en concassé à partir de l'accès au lot jusqu'à la construction, et exiger de leurs entreprises un accès unique au chantier. Chaque propriétaire devra réaliser cette allée avant le début de la construction de sa maison pour éviter toute dégradation du lot pendant les travaux.

Les propriétaires n'ayant pas réalisé ces travaux avant la construction pourront voir leur chantier arrêté par le lotisseur, les services techniques de la Mairie ou par les représentants de l'Association Syndicale, jusqu'à réalisation desdits travaux.

Obligation est faite à tous les propriétaires d'entretenir les accès aux lots pendant les travaux de construction de leur maison. Les propriétaires devront avertir leurs entreprises de construction d'avoir à prendre toutes précautions pour traverser les trottoirs où passent les réseaux d'alimentation et s'engagent auprès du lotisseur ou du syndicat des lotis à remettre le tout dans l'état de parfait ouvrage tels qu'ils ont été réceptionnés.

Article 6 - Parking visiteur

Obligation est faite à tous les propriétaires de réaliser à l'entrée de leur terrain et à leurs frais un parking visiteur, et un accès permettant le passage des entreprises de construction.

Le parking visiteur de dimensions minimales de 5 m sur 5 m (voir schéma) devra être accessible de la voie sans obstacle (retrait du portail). L'implantation de ce parking devra figurer sur le permis de construire.

La structure du parking et de l'accès devra comprendre :

- un concassé de 0,40 sur 0,15 m d'épaisseur
- une couche de béton dosé à 350 kgs sur 0,10 m d'épaisseur.

L'entretien de ce parking sera supporté par les propriétaires du lot auquel il permet l'accès.

Les propriétaires devront réaliser le parking dès la fin des travaux de construction de leur maison.

L'implantation de ce parking devra figurer sur le permis de construire.

Article 7 – Noues

Il est expressément interdit de se garer sur les noues. En cas de non respect, la remise en état sera à la charge de l'Association syndicale.

Article 8- Servitudes

Les lots n° 4 et 5 et les lots n° 13 et 18 disposent d'un accès commun au travers d'une servitude de passage réciproque sur leur chemin d'accès.

Le lot n° 18 sera grevé d'une servitude de passage eaux usées au profit du terrain situé sur sa partie nord ouest.

Article 9 – Division du macro lot

Les propriétaires des lots n° 1 à 19 ne pourront s'opposer à la division du macro lot.

Article 10 - Boisement – Plantations

Les acquéreurs de lots seront tenus de planter et d'entretenir au minimum un arbre par 200 m² de terrain. Les parties des lots, situées entre les maisons d'habitation et les voies ou parties communes, devront être engazonnées et plantées d'arbres, d'arbustes ou de fleur.

Ces arbres pourront être regroupés par essence de façon à créer, dans l'avenir des massifs homogènes.

Article 11 - Passages et entrées

Tout passage et entrée dans un lot construit se fera à partir des voies existantes, propres au lotissement. Aucune sortie, ni passage ne sera autorisé sur d'autres voies.

Article 12 - Tenue du chantier pendant les travaux de construction

Il est interdit de faire du béton ou du mortier sur la chaussée et sur les espaces communs, y compris pendant les travaux de construction des maisons. Il est également interdit de procéder à des dépôts de matériaux divers sur les chaussées, les noues ou les parties communes, même provisoirement, y compris pendant la durée des travaux de construction. Chaque loti devra procéder dans le meilleur délai à l'enlèvement des gravois existants sur son propre lot, du fait des travaux de construction.

L'acquéreur s'engage, de la part de son constructeur qui détient une assurance à cet effet, à ce que, dans le marché des travaux figure une mention par laquelle le constructeur s'engage formellement à remettre en état toute dégradation éventuelle concernant son lot (tous les équipements, le trottoir, les bordures, l'accès charretier, la clôture) et cela au plus tard, avant la réception provisoire de la maison construite qui ne pourra être conclue autrement.

Le défaut d'observation de cette clause étant de nature à apporter un préjudice, d'une part aux propriétaires du lotissement, et d'autre part au lotisseur au niveau de la commercialisation, des indemnités pourraient être

demandées aux propriétaires pleinement et entièrement responsables des entrepreneurs, après mise en demeure par les soins du lotisseur ou de l'Association Syndicale.

Une somme de 300 € (trois cents euros) sera payée à l'acte par chaque acquéreur, et portée à un compte bloqué au nom de l'Association Syndicale du lotissement « Côte Rousse ». Cette somme sera reversée à l'Association Syndicale lors de sa création, pour la remise en état des parties communes du lotissement après construction, l'Association Syndicale pouvant appeler des fonds supplémentaires auprès du responsable si les dégradations étaient particulièrement importantes par la faute de l'un des lotis ou de ses entreprises. Il est précisé que la somme mentionnée ci-dessus ne pourra être utilisée à d'autres fins. Il est rappelé que les communes n'acceptent la prise en charge des espaces communs que s'ils sont en parfait état.

Article 13 - Etude de sol

Il est rappelé que les propriétaires de terrain de l'ensemble du lotissement doivent obligatoirement réaliser ou faire réaliser une étude de sol avant la construction de leur maison pour déterminer le type de fondations à réaliser.

Article 14 - Réalisation des travaux de construction

Chaque copropriétaire construit dans le respect des dispositions du règlement du présent cahier des charges et du règlement de la construction (obligation d'obtention du permis de construire).

Il construit à ses frais et risques, et ce sans préjudice de ce qui est inscrit par le règlement en matière de clôture et de plantations. A ce titre il est rappelé que chaque propriétaire doit se référer au Règlement de Lotissement.

Article 15 - Signalisation

Chaque propriétaire sera tenu de souffrir, sans indemnité, sur sa construction, l'apposition de tous signes extérieurs indiquant le nom de la voie et le numéro de la propriété selon l'usage, ainsi qu'éventuellement la pose d'une boîte aux lettres extérieure.

Article 16 - Entretien

Les propriétaires des terrains sont tenus de débroussailler leur lot dès que la pousse des herbes et broussailles dépasse 20 centimètres avant et pendant les travaux de construction.

Dans le cas où ce débroussaillage ne serait pas fait, l'Association Syndicale ou le lotisseur pourrait faire exécuter ces travaux aux frais du propriétaire, après une simple lettre recommandée restée sans effet dans les huit jours qui suivent sa réception.

Les constructions doivent être tenues en excellent état de propreté et d'entretien.

Tout propriétaire devra s'assurer du bon état de la peinture de sa clôture.

Article 17 - Séchage du linge

Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres, balcons ou terrasses, dans les jardins individuels entre maison et voie d'accès, ainsi que sur toutes les parties communes.

Il est toléré de le faire dans les parties de jardin non visibles 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 18 - Décharge

Les décharges (ordures, déchets, matériaux) sont interdites.

Article 19 - Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques devront être les plus discrètes possible tant par leur forme que par leur couleur et être les moins visibles possible depuis les parties communes et entourées de buissons.

Article 20 - Son

L'usage des appareils de reproduction des sons n'est admis que dans la mesure où cet usage ne gêne pas les propriétaires voisins. Il est notamment interdit à l'extérieur des constructions après vingt deux heures.

L'utilisation des tondeuses à moteur est autorisée de jour et uniquement de 8H30 à 12H00 et de 14H00 à 19H30 les jours ouvrables, de 9H00 à 12H00 et de 15H00 à 19H00 le samedi, de 10H00 à 12H00 et de 16h00 à 18h00 les dimanches et jours fériés.

Article 21 - Chiens

La divagation des chiens est interdite. Ils seront obligatoirement tenus en laisse sur les parties à usage collectif.

Article 22 - Canalisations

Il est interdit de jeter dans les canalisations et les water-closets quoi que ce soit qui puisse provoquer une obstruction ou un engorgement des canalisations; il est, de même interdit de projeter dans les canalisations, des matières inflammables, corrosives, décapantes ou dangereuses, les garanties du constructeur ne jouant pas dans ce cas.

Article 23 - Haies

Les haies devront être taillées régulièrement quatre fois par an aux époques d'usage. En cas de violation de cette obligation, l'Association Syndicale assurera elle-même après un rappel à l'ordre, l'entretien des haies en mettant à la charge du propriétaire tous les frais engagés.

Article 24 - Mesurages et Bornage

Tout acquéreur d'une ou de plusieurs parcelles accepte leurs formes et contenances telles qu'elles figurent au plan qui est annexé aux présentes et en constitue partie intégrante.

Le bornage sera exécuté par le Géomètre, auteur du projet et les limites matérialisées par des bornes.

Les lots seront délimités par le Géomètre, auteur du projet et les limites matérialisées par des bornes.

Les acquéreurs devront prendre soin de la conservation de ces repères jusqu'à la construction des clôtures.

Toute reconstitution du piquetage, par suite de la disparition des repères, sera effectuée par le même Géomètre, aux frais du lotisseur jusqu'à la vente du lot, aux frais de l'acquéreur une fois le lot vendu.

Article 25 - Cotisations Association Syndicale

Il est expressément convenu que le lotisseur sera dispensé de toutes cotisations ou contributions qui pourraient être fixées par l'Association Syndicale des propriétaires du lotissement, en sa qualité de propriétaire des lots non vendus ou dont la vente ne serait pas régularisée. Ces cotisations ou contributions ne peuvent concerner que les acquéreurs des lots candidats à la construction.

Article 26 - Aggravation des charges

Toute aggravation des charges provenant du fait ou par la faute d'un propriétaire est supportée exclusivement par lui.

Cette disposition est notamment applicable aux dégradations qui pourraient être causées aux équipements communs lors des opérations de construction par un propriétaire, lequel en sera personnellement responsable à l'égard des autres propriétaires et du lotisseur, sans préjudice de ses recours, le cas échéant, contre les entrepreneurs ou fournisseurs.

Article 27 - Cession des parties communes du lotisseur à l'association syndicale

Dès la première assemblée générale et après nomination du président, l'association devra donner tout pouvoir au président pour acquérir du lotisseur à l'euro symbolique les parties communes du lotissement. Dans tous les cas cette cession devra être réalisée avant la mise en œuvre des travaux différés.

Article 28 - Publicité du cahier des charges

Tout propriétaire devra, lorsqu'il entreprendra des travaux faire prendre connaissance du présent cahier des charges à ses architectes, maîtres d'oeuvre, entrepreneurs artisans, etc... et faire constater par écrit cette déposition.

Article 29 - Champ d'application du présent cahier des charges

Le présent cahier des charges s'applique aux lots numérotés de 1 à 20 et s'impose à tous les propriétaires ou ayant droit de ces parcelles.

A ce titre, chaque propriétaire ou ayant droit participera pour chaque lot numéroté de 1 à 20 et aura les mêmes frais et avantages à raison de 1/20^{ème}. Dans le cas de regroupement de lots, chaque propriétaire participera autant de 20^{ème} qu'il aura regroupé de parcelles.

Le macro lot participera à la hauteur du nombre de divisions qui seront accordées. Le nombre total de tantième sera recalculé en conséquence.

Les espaces communs et les voies seront la propriété indivise des acquéreurs des lots, ceux-ci ayant chacun la propriété de ces espaces communs et voies jusqu'à leur classement éventuel dans le domaine public.

Aucun propriétaire de lot, membre de l'indivision, ne pourra s'opposer au transfert des parties communes du lotisseur à l'Association Syndicale conformément aux articles 16 et 17 des statuts de l'Association Syndicale.

Annexe 1

Schémas du parking de midi

