



Aménageur-Lotisseur

Lotissement " La Payrolière "

Commune de LAYRAC SUR TARN

Département de la Haute-Garonne

CAHIER DES CHARGES

ARTICLE I - OBJET

- La création, l'organisation et le fonctionnement du lotissement, les droits et obligations du lotisseur, ceux des acquéreurs des lots et de toute personne physique ou morale détenant ou exerçant à quelque titre que ce soit, un droit de propriété sur tout ou partie des biens composant le lotissement, sont régis par les dispositions du présent Cahier des Charges, ainsi que par les prescriptions du Règlement du Permis d'Aménager, ci-après dénommé « Le Dossier ».

- Le lotissement et les constructions seront réalisés en conformité avec les plans et pièces annexés au dossier.

- Le cahier des charges est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

- Les règles du présent cahier des charges et ses annexes 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, soit rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in-extenso à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location ou de reventes ou locations successives ; soit être remis contre décharge à l'acquéreur, ou au locataire.

- 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 différent, le Tribunal de Grande Instance est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée, notamment en démolition, et allouer tous dommages intérêts.

- 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.

ARTICLE 2 - VENTE DES LOTS

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

- Tout acquéreur prendra le lot ou les lots à lui vendu(s) dans l'état où ils se trouvent le jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de prix, pour des raisons dudit état, quel qu'il soit, ni pour aucun autre motif.

- En particulier, il ne pourra lever aucune réclamation en cas de modification des tracés et surfaces des autres lots que le sien, ou des modifications apportées à la voirie ou à la viabilité, en accord avec les autorités municipales qualifiées.

ARTICLE 3 - MESURAGE & BORNAGE DES LOTS

- Un plan régulier de chaque lot, établi après bornage par le Géomètre-Expert, devra obligatoirement être annexé à l'acte de vente. Ce plan définira les limites du lot, sa contenance définitive, ses références cadastrales et le numéro des parcelles limitrophes.

- Ce plan servira de plan de masse à 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.

ARTICLE 4 - SERVITUDES GENERALES

- Tout acquéreur déclare bien connaître le(s) lot(s) vendu(s), pour le(s) avoir visité(s) sur place et reconnu les bornes.

- Les acquéreurs souffriront sans indemnité, les servitudes frappant les lots qu'ils acquièrent, comme celles pouvant être portées sur les biens dont ils ont collectivement la jouissance.

- Ils jouiront de même, et sans soulte, de toutes les servitudes actives qui pourraient être portées sur les mêmes biens.

- Les parcelles destinées à un usage collectif et désignées dans le tableau annexé au dossier sont affectées à la circulation des piétons et véhicules des occupants et visiteurs de l'ensemble immobilier et à l'implantation des réseaux divers.

En conséquence, elles sont grevées au profit des diverses parcelles à usage privatif :

- D'une servitude générale de passage à toutes heures et par tous moyens,
- D'une servitude d'occupation tant en surface qu'en sous-sol des réseaux divers nécessaires à l'alimentation et à l'évacuation des fluides de toute nature. Lesdites parcelles à usage collectif sont grevées d'un droit de passage : tous usages et tous véhicules, ainsi que d'un droit de branchements aux réseaux mis en place par le lotisseur.

ARTICLE 5 - SERVITUDES D'URBANISME

- Le lotisseur, les acquéreurs et éventuellement les locataires des lots, sont tenus de se conformer aux règlements d'urbanisme en vigueur dans la Commune. De même, ils se conformeront aux prescriptions du Règlement du Lotissement.

ARTICLE 6 - PERMIS DE CONSTRUIRE

- L'édification de toute construction dans le lotissement sera soumise à l'observation de la réglementation relative au permis de construire. Aucune construction à caractère provisoire ne pourra y être autorisée.

- Les acquéreurs devront, avant tout dépôt de demande de permis de construire, s'assurer de la mise en conformité du projet avec le PLU, OAP, Règlement de lotissement et Cahier des charges.

ARTICLE 7 - SERVITUDES PARTICULIERES

- Les acquéreurs des lots ne pourront s'opposer au passage des canalisations d'eau, de gaz naturel, d'assainissement, d'électricité ou de télécommunication, devant, pour des raisons techniques, traverser éventuellement leur lot, et aux servitudes qui en résulteront dans le cadre des travaux d'aménagement du lotissement. Toutes ces servitudes sont sans indemnités.

- Ces servitudes éventuelles devront être authentifiées par acte notarié.

- Il sera conservé en pied du talus routier, en limite de la RD22, une servitude d'entretien de 1 mètres pour l'entretien de la haie.

ARTICLE 8 - SERVITUDE D'ESTHETIQUE & D'HYGIENE

- Les constructions à édifier sur ce lotissement forment un ensemble à usage d'habitation, dont l'esthétique générale devra toujours être maintenue.

- Les constructions quelle qu'en soient la destination (entendu les 25% de SDP pour l'activité tertiaire ou libérale, abri de jardin et garage), et les terrains, devront être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect du lotissement ne s'en trouvent pas altérés.
- En attendant que les travaux de constructions soient entrepris, le lotisseur, les acquéreurs ou les locataires, le cas échéant, doivent assurer l'entretien et le débroussaillage de leur lot.
- Il est interdit de louer ou de sous-louer pour publicité ou affichage ou d'utiliser soi-même à cet effet, tout ou partie du terrain ou des constructions.

ARTICLE 9 – Règles concernant la réalisation des chantiers

- Les manipulations nécessitées par les chantiers de construction des pavillons, sont interdites hors des limites du lot considéré.
- L'acquéreur est seul responsable vis-à-vis du lotisseur et des colotis, des dégâts qui pourraient être causés à la voie et aux équipements communs, par l'Entrepreneur qu'il a choisi pour la construction de son habitation.
- L'accès au lot par les entrepreneurs chargés de l'édification de la construction, devra uniquement se faire par l'emplacement prévu sur le plan réglementant les accès aux lots.
- Les acquéreurs auront la charge financière des réparations des dégâts causés par les entrepreneurs mandatés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général exécutés par le lotisseur. Il sera procédé avant la signature de l'acte authentique d'acquisition des lots à un état des lieux par constat d'huissier au frais du lotisseur.

ARTICLE 10 – ENTRETIEN, PROPETE ET REGLES D'USAGE

- Chaque propriétaire sera tenu de souffrir, sans indemnité, sur sa clôture ou sur le muret technique l'apposition de tous signes extérieurs indiquant le nom de la voie et le numéro de la propriété, selon l'usage, ainsi qu'éventuellement, et la pose d'une boîte aux lettres extérieure.
- Au cas où les services compétents procéderaient à une installation rendant suffisante l'utilisation d'antennes intérieures, le lotisseur, l'Association Syndicale ou La Commune auront la faculté d'exiger que tous les propriétaires procèdent immédiatement à la dépose de toutes antennes extérieures.
- Les constructions doivent être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien dans le respect du règlement.
- Les portes, volets, persiennes et plus généralement les éléments extérieurs en bois, doivent être peints tous les cinq ans au moins, de façon à maintenir un aspect soigné à l'ensemble.
- Les enduits ou peintures des murs de façade doivent être périodiquement ravalés.

L'Association Syndicale ou la Commune aura la possibilité de décider de la fréquence des travaux prévus aux deux alinéas ci-dessus.

- Tout propriétaire devra entretenir le jardin ainsi que les espaces communs au droit de son lot privatif avant la rétrocession de la voirie à la Commune ;

En cas de violation par un propriétaire de ladite obligation d'entretien, l'Association Syndicale ou la commune pourront assurer elle-même après un rappel à l'ordre, cette obligation en mettant à la charge de ce propriétaire tous les frais engagés.

- Les haies, tout en gardant leur aspect libre, devront être taillées régulièrement pour ne pas empiéter sur les espaces communs, mitoyens ou domaine public. 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. La taille devra respecter les principes suivants :

- Profondeur de 1,5 m ;
- Hauteur comprise entre 1,80m à 2,00m pour les limites séparatives ;
- Hauteur comprise entre 1,2 et 1,8 pour les limites donnant sur la voie centrale de l'aménagement ;
- Hauteur entre 3 à 5 m à maintenir pour les limites donnant sur les espaces agricoles et le long de la RD 22 ;

- Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres, balcons ou terrasses, dans les jardins individuels entre maison et voie d'accès.

Il est toléré d'étendre le linge à l'extérieur sous la condition que cet étendage soit discret et qu'en aucun cas il ne dépasse la hauteur maximale admise pour les haies.

- Le stationnement des camping-cars et des caravanes sont interdits.

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

- 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 uniquement de neuf heures à dix-huit heures, sauf le dimanche où cette utilisation ne sera tolérée que de dix à treize heures.

- La divagation des chiens ainsi que les élevages d'animaux sont interdits.

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

- Les récipients d'ordures ménagères ne devront pas rester sur la voirie plus longtemps qu'il n'est strictement nécessaire pour leur enlèvement.

ARTICLE 11 – COMPOSITION DES PARTIES COMMUNES ET DES EQUIPEMENTS COMMUNS

Les parties à l'usage commun de tous les habitants du lotissement sont constituées par toutes les parties du terrain non réservées aux parties privées et par les ouvrages de toute nature qui y sont et y seront aménagés.

Les équipements à usage commun comprennent notamment, s'ils existent :

- Voies de desserte avec annexes,
- Réseaux d'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées y compris bassin de rétention, noues et station d'épuration et pompe de relevage,
- Réseaux divers d'eau, d'électricité, de fibre,
- Espaces verts des espaces communs,
- Éclairage public à LED incluant une baisse d'intensité,
- Signalisation,
- Potelets de protection
- Mobilier urbain : un banc.

Le tout ainsi que lesdits équipements sont figurés sur les plans et pièces écrites faisant partie du dossier de lotissement, approuvé et déposé conformément à la loi.

- 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.

- 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.

ARTICLE 12 – PROPRIETE DES TERRAINS ET EQUIPEMENTS

- La propriété des terrains des espaces communs et équipements seront transférée à l'euro symbolique à l'Association Syndicale, dès que cette dernière aura été constituée et publiée. Elle sera constituée dans le mois qui suit l'attribution de la moitié des lots ou au plus tard dans l'année qui suit l'attribution du premier lot.

- Obligation est faite aux propriétaires d'accepter le transfert de propriété des équipements au profit de l'Association Syndicale et la prise en charge des contrats d'entretien en cours relatifs auxdits équipements à compter de la date de transfert de propriété. Il en est de même pour l'entretien des espaces verts. Les frais de l'acte notarié constatant la remise des ouvrages sont à la charge de l'Association Syndicale.

- Lorsque la Collectivité Locale est prête à accepter la propriété de tout ou partie des équipements constituant le lotissement, obligation est faite aux propriétaires, lotisseur ou acquéreurs d'accepter la cession à l'euro symbolique.

ARTICLE 13 – OBLIGATION GENERALE DE CONSERVATION ET D'ENTRETIEN

- Les biens immobiliers ou mobiliers constituant les équipements du lotissement sont conservés et maintenus en bon état d'entretien, aux frais des propriétaires, sauf classement dans le domaine communal et prise en charge de cet entretien par la Collectivité.
- L'entretien des équipements communs est à la charge des propriétaires ou de l'association syndicale, dès-que celle-ci est créée.
- L'obligation de conservation et d'entretien s'étend aux équipements non prévus ci-dessus et dont l'Association Syndicale déciderait la création.

ARTICLE 14 – DROIT D'USAGE DES PARTIES ET EQUIPEMENTS COMMUNS

- Le droit d'usage aux parties et équipements à usage collectif ou commun appartient à tous les propriétaires qui sont membres de fait de l'Association syndicale du lotissement.

ARTICLE 15 – CONTRIBUTION DES PROPRIETAIRES AUX CHARGES AFFERENTES AUX EQUIPEMENTS

- Les charges afférentes aux équipements communs, à savoir le coût de leur entretien et les dépenses accessoires, notamment les impôts auxquels leur propriétaire serait assujéti, les primes d'assurance et les frais de leur gestion, sont assumées par les co-lotis, ou par l'Association Syndicale, à compter du moment où une première vente est intervenue.

Ces charges sont réparties entre les propriétaires dans les proportions qui résultent des termes des statuts de l'Association Syndicale.

ARTICLE 16 – AGGRAVATION DES CHARGES

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

Les propriétaires s'engagent à veiller à ce que ses propres travaux ne conduisent pas à une détérioration des voiries, réseaux divers et aménagements divers à réaliser par le lotisseur.

Le lotisseur sera tenu de remettre en état à ses frais les dégradations causées aux parties communes du lotissement qui seraient le fait de son action personnelle directe, ou indirecte, et notamment lors des travaux d'édification de la construction et de son accès ; le tout avant la réception du certificat de conformité.

A cet égard, le lotisseur informe le propriétaire qu'il sera établi, à la seule initiative de ce dernier, un état des lieux contradictoire avant l'ouverture du chantier de construction et après achèvement des travaux de construction et d'aménagement de la parcelle objet des présentes.

Le propriétaire versera lors de la signature de l'acte authentique une somme de MILLE EUROS (1.000,00 EUR) non productive d'intérêts, à titre de provision pour les réparations des dégâts et dommages éventuels.

Etant ici précisé que cette somme ne constituera qu'une provision, et que le propriétaire sera redevable de l'ensemble des frais de réparation des dégradations qu'il aura créées sur les parties communes du lotissement.

Le propriétaire donnera dans l'acte l'autorisation irrévocable au lotisseur de prélever sur cette somme le montant des travaux de réparations nécessaires à la remise en état desdites parties communes dans l'hypothèse où le propriétaire serait responsable de dégâts occasionnés aux parties communes du lotissement.

Les travaux de réparation seront réalisés par le lotisseur et leur coût sera alors assumé intégralement par le seul propriétaire responsable des dégradations.

Dans le cas où l'auteur des dégâts occasionnés aux parties communes du lotissement lors de l'édification des immeubles sur les lots n'aurait pu être déterminé, et pour plus de garantie sur la remise en état sans délai des dégradations qui pourraient être occasionnées aux parties communes du lotissement, le propriétaire autorisera également le lotisseur de manière irrévocable à prélever sur cette somme le montant des travaux de réparations nécessaires à la remise en état desdites parties communes.

Les travaux de réparation seront réalisés par le lotisseur et leur coût sera alors réparti également entre tous les colotis du lotissement.

ARTICLE 17 - DROIT DES ACQUEREURS

Néant.

ARTICLE 18 - CIRCULATION

Aucun véhicule ne devra stationner sur la voie et gêner la circulation des riverains.

ARTICLE 19 - ENTRETIEN DE LA VOIE

L'entretien des espaces et équipements communs incomberont à l'association syndicale tant que ceux-ci n'auront pas été cédés à la collectivité compétente.

ARTICLE 20 - BRANCHEMENTS

- Les constructions devront obligatoirement être raccordées aux différents réseaux d'eau, d'électricité, de Télécommunication, et d'eaux pluviales. Le futur branchement des eaux usées devra obtenir une conformité de son branchement auprès du concessionnaire desdits réseaux.
- Chaque coloti devra préalablement au raccordement sur les réseaux publics d'Eaux Pluviales prévoir une rétention sur la parcelle tel que prévu par le règlement de lotissement.
- Les acquéreurs feront leur affaire personnelle de tous contrats d'abonnements à souscrire auprès des organismes municipaux ou concessionnaires compétents, et en régleront le coût. Ils régleront également tous droits et taxes en vigueur dans la Commune, pour raccordement au réseau public.

ARTICLE 21 – PROHIBITIONS

- Le dépôt d'ordures ménagères ou autres décharges est interdit sur les voies et espaces libres du lotissement, de même que sur les lots non encore bâtis.
- Sont prohibés sur ce lotissement, les dépôts de toute nature, tels que charbon, matériaux, vieilles voitures, etc.
- Toute publicité ou affichage est interdit sous réserve des exceptions suivantes :
 - Pour les panneaux indiquant qu'un lot ou une maison est à louer ou à vendre,
 - Pour les panneaux ou plaques de professions libérales ou assimilées si celles-ci sont autorisées,
 - Pour les panneaux dits de chantier.

ARTICLE 22 - CLOTURES ET HAIES

- Au plus tard d'un délai de DIX HUIT (18) mois, à compter de l'achèvement de la construction, chaque acquéreur devra clore définitivement son terrain et réparer tous les dégâts occasionnés.
- Les clôtures séparatives seront élevées à cheval sur les lignes divisaires des lots et payées à moitié par les co-lotis riverains. Cette prescription ne s'applique pas aux limites avec les voisins hors lotissement.
- Le propriétaire d'un lot, dont les lots riverains n'ont pas été vendus, réglera la totalité du coût de la clôture, dans l'attente de se faire rembourser par les futurs propriétaires limitrophes.
- Le vendeur ou ses ayants droit ou ayants cause tant que ceux-ci resteront personnellement propriétaires des lots voisins, ne seront jamais tenus de prendre en charge, même provisoirement, les frais d'une clôture. Ils fourniront simplement la moitié du terrain nécessaire à la construction de la clôture.
- Toutes haies plantées à l'extérieur des lots sera entretenu par l'acquéreur du lot au droit de celle-ci.

ARTICLE 23 – ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

- Le lotisseur s'engage à constituer une ASL et à en provoquer la première assemblée générale.
- Celle-ci sera gérée ensuite par l'ensemble des colotis.
- Obligation pour l'ASL de prendre un contrat d'assurance responsabilité civile.

ARTICLE 24 - ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE

- Tout acquéreur devra faire assurer contre l'incendie les constructions élevées sur son terrain, dès le début des travaux.

ARTICLE 25 - CHARGES

- Les acquéreurs acquitteront à compter du jour fixé pour leur entrée en jouissance, tous les impôts, contributions et charges de toute nature, auxquels les immeubles vendus peuvent et pourront être assujettis.

ARTICLE 26 - GARANTIE - LITIGE ENTRE PROPRIETAIRES

- Le lotisseur sera tenu à toutes les garanties ordinaires et de droit. Il déclare qu'il n'a conféré aucune servitude sur ce lotissement, à l'exception de celles qui résultent du présent Cahier des Charges, du Règlement du Lotissement, sur les plans du permis d'aménager ou de celles indiquées dans leurs titres de propriété.
- En conséquence, les acquéreurs qui se prétendraient lésés, seront subrogés dans tous les droits du vendeur, à l'effet d'exiger directement l'exécution des dites conditions et toute discussion devra se vider directement entre eux, sans que, dans aucun cas, ni sous aucun prétexte, l'intervention du lotisseur puisse être exigée.

ARTICLE 27 - REVENTES RESTRICTIONS

- Aucune revente d'un lot ne peut être réalisée par son propriétaire tant que celui-ci, qui aurait commis des infractions au présent cahier des charges ou aux autres documents du dossier de lotissement, ne les aurait pas fait disparaître, sans préjudice de toute astreinte ou action judiciaire.
- Aucune revente ne sera possible en cas d'infraction aux règles d'urbanisme.

ARTICLE 28 - ADHESION AU PRESENT CAHIER DES CHARGES

- La signature des actes entraîne adhésion complète aux dispositions du présent Cahier des Charges, qui doit être reproduit in extenso dans l'acte authentique.

ARTICLE 29 - APPROBATION ADMINISTRATIVE

- Le lotisseur remplira les formalités nécessaires prévues au décret N° 77-860 du 26 juillet 1977, conformément aux articles R 315-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Les dispositions du présent Cahier des Charges ne seront rendues applicables qu'après approbation du Lotissement ou obtention du permis d'aménager.



Aménageur-Lotisseur

Lotissement " La Payrolière "

Commune de LAYRAC SUR TARN

Département de la Haute-Garonne

Annexe – Tableau des espaces communs

Espaces communs	Surfaces (m ²)	N°parcelle
Voirie	1 413	En attente numérotation cadastre
Espaces verts	5 390	
Stationnement	139	
Cheminement doux	132	
Accès	362	
Total	7 479	