



HOLDING 2FR
57, Boulevard de l'Embouchure
31200 TOULOUSE
Tél : 05 61 57 49 40
Fax : 05 61 57 49 53



Département du GERS
Commune de L'ISLE JOURDAIN

Demande de Permis d'Aménager
« Le Clos Joli »

AN2 – Cahier des Charges



Vu pour être annexé à mon arrêté du : 17 mai 2017
Pour le Maire,
L'Adjoint Délégué à l'Urbanisme,

Affaire : 16-011

Jean-Luc DUPOUX.

16/02/17



1 rue Marie Curie
31520 RAMONVILLE-ST-AGNE
Tél : 05 61 73 38 55

DEPARTEMENT DU GERS

L'ISLE JOURDAIN

Lotissement « Le Clos Joli »

CHAPITRE PREMIER – GENERALITES

ARTICLE 1ER - OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges a pour objet :

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

ARTICLE 2 - CARACTERE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES

1. Les règles visées à l'article 1^{er} 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 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.

2. Les actes de vente, location ou partage qui seraient conclus par l'acquéreur en méconnaissance des dispositions du présent cahier des charges ou des règlements du PLU de la commune de **L'ISLE JOURDAIN**, engageront les responsabilités de leur auteur.

3. Le respect des règles du présent cahier des charges est assuré par l'Association Syndicale des propriétaires du lotissement, dont tout propriétaire d'une parcelle fait obligatoirement partie.
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 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.

4. 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, le cas échéant avec l'autorisation de l'Association Syndicale, sans que jamais et sous aucun prétexte, le lotisseur en tant que tel puisse être mis en cause.

CHAPITRE II - EQUIPEMENTS COMMUNS ET CHARGES

ARTICLE 3 - LES EQUIPEMENTS COMMUNS

Le lotissement comporte des équipements communs, à savoir :

- voie de desserte intérieure au lotissement,
- réseaux d'évacuation des eaux pluviales,
- réseaux divers d'électricité PTT, alimentation eau en potable et d'éclairage public,
- réseau d'assainissement des eaux usées,
- Transformateur E.D.F si nécessaire,
- espaces communs, espaces verts,
- aire OM (Ordures Ménagères).

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.

ARTICLE 4 - OBLIGATIONS DU LOTISSEUR

1. La réalisation 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 lesdits équipements en état de conformité avec les plans, le programme de travaux susvisés et les règles de l'art.
3. Après achèvement et mise en service des équipements, en totalité ou en partie, le lotisseur ne sera pas tenu de l'obligation de garantie quant aux défauts cachés desdits équipements. En revanche, l'Association Syndicale sera subrogée dans ses droits et actions à l'encontre des locataires d'ouvrages et de tous tiers, et ce, même avant que le transfert de propriété ait été fait à ladite Association de l'élément d'équipement considéré.
4. Les actions engagées en vertu du présent article à l'encontre du lotisseur et le cas échéant, de ses locataires d'ouvrages sont exercées exclusivement par l'Association Syndicale, que celle-ci soit ou non propriétaire des équipements.

ARTICLE 5 - PROPRIETE DES EQUIPEMENTS

1. **Lorsque le lotisseur lui en adresse la demande, l'Association Syndicale doit accepter le transfert de la propriété des équipements communs,** lorsque cette propriété n'est pas dévolue à une collectivité publique ou aux services concessionnaires, par les conventions établies entre eux et le lotisseur.
2. Ce transfert est opéré par acte authentique, à titre gratuit et frais à la charge de l'acquéreur, à la demande du lotisseur.

3. L'Association Syndicale ne peut se refuser à accepter ce transfert, même à titre partiel et successif, si les équipements à transférer :
 - sont achevés et mis en service, ou si leur achèvement est garanti par une caution bancaire.
 - ne sont pas affectés de défauts de conformité substantiels ou de vices cachés les rendant impropres à leur destination.Un constat d'état des lieux peut être diligenté à la demande de l'une des parties lors du transfert, l'état des lieux établit les ouvrages achevés ou devant l'être et l'état d'éventuelles dégradations suite aux chantiers des constructeurs.
En cas de refus injustifié, le lotisseur demande au Tribunal de Grande Instance de prononcer le transfert et, le cas échéant, de condamner l'Association à des dommages et intérêts.

ARTICLE 6 - CONSERVATION ET ENTRETIEN

Les biens immobiliers ou mobiliers constituant les équipements du lotissement sont conservés et **maintenus en bon état d'entretien, aux frais de l'Association Syndicale des propriétaires, et cela dès les premières ventes de lots**, sauf classement dans le domaine communal et prise en charge de cet entretien par la collectivité.

Cette obligation de l'Association prend naissance dès la livraison des lots et le démarrage des chantiers de construction de maisons et la mise en service de la voie et des réseaux divers, en totalité ou en partie, et nonobstant que le transfert de propriété n'ait pas été opéré.

L'un des ouvrages (espace vert, ...) peut être conservé en domaine privé du lotissement. Les autres étant dévolus à la commune ou aux divers services concessionnaires. L'entretien de cet ouvrage commun restera à la charge des colotis tant que son transfert dans le domaine public ne sera pas opéré.

Cette obligation concerne notamment l'entretien et l'arrosage des espaces verts dès leur plantation avant même transfert de propriété à l'association syndicale.

ARTICLE 7 - CHARGES

1. Les charges afférentes aux équipements communs, à savoir le coût de leur entretien et les dépenses accessoires, notamment les impôts auxquels leurs propriétaires seraient assujettis, les primes d'assurance et les frais de leur gestion, sont assumées par les propriétaires, en ce compris le lotisseur, à compter du moment où une première vente est intervenue.
2. Ces charges sont réparties entre les propriétaires, en ce compris le lotisseur, en fonction du nombre de lots leur appartenant, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les différences de surface des parcelles ou de constructibilité ou de constructions effectivement réalisées.

ARTICLE 8 - AGGRAVATION DES CHARGES

Toute aggravation des charges, provenant du fait ou de 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, sans préjudice de ses recours, le cas échéant, contre ses entrepreneurs ou fournisseurs.

Faute de réparation dans les délais d'un mois, à compter de la mise en demeure à lui faite par l'Association Syndicale, il y sera procédé d'office par l'Association Syndicale, aux frais du propriétaire responsable.