

PA03216016A5010



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

MAIRIE DE L'ISLE JOURDAIN
16 DEC. 2016
SERVICE URBANISME

Demande de Permis d'Aménager
« L'Allée de Molière »

AN2 – Cahier des Charges

Vu pour être annexé à mon arrêté du : 11 mai 2017
Pour le Maire,
L'Adjoint Délégué à l'Urbanisme,


Jean-Luc DUPOUX.

Affaire : 16-012

12/12/16



1 rue Marie Curie
31520 RAMONVILLE-ST-AGNE

Tél : 05 61 73 38 55
contact@ainfra.fr

DEPARTEMENT DU GERS**L'ISLE JOURDAIN****Lotissement « L'Allée de Molière »****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.

CHAPITRE III - TRAVAUX DE CONSTRUCTION

ARTICLE 9 - REALISATION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Chaque propriétaire construit dans le respect des dispositions des règlements du PLU de la commune de L'ISLE JOURDAIN.

Il construit à ses frais et risques, et sans préjudice des dispositions du règlement du PLU de la commune de L'ISLE JOURDAIN.

Avant réalisation des travaux, il devra s'inquiéter de la nature des ouvrages différés pour notamment définir le niveau des plates-formes, la position du garage, l'ouverture du portail, etc. D'une manière générale, toute construction devra s'adapter aux niveaux de la voirie définitive.

Les travaux de construction de chaque habitation devront être achevés dans un délai de dix huit mois à compter de la date d'obtention du permis de construire.

ARTICLE 10 - SUJETIONS 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 (et de l'Association Syndicale) de réparer tous désordres aux voies, clôtures ou ouvrages de tous genres existants.

Il lui est interdit de créer, par lui-même, ou par ses entrepreneurs et ouvriers, aucun dépôt 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.

Il est exigé de protéger les bordures, caniveaux et trottoirs par tous moyens appropriés, tels que bastaings et plaques de fer.

Il est tenu de respecter les parcelles de terrain d'autrui, et notamment de ne pas s'en servir pour le passage des engins de chantier, de ne pas y entreposer matériaux, amas de terre, gravats, etc.

CHAPITRE IV - TENUE GENERALE

ARTICLE 11 - POLICE DE LA CIRCULATION

Dès la mise en service, en totalité ou en partie, des voies du lotissement, l'Association Syndicale sera chargée de la police de la circulation.

Elle n'en sera déchargée qu'après classement éventuel dans la voirie communale.

A cet effet, l'Association Syndicale aura le droit d'apposer tous panneaux indicateurs et toutes installations d'intérêt commun sur les voies de desserte, notamment, à l'entrée du lotissement, sans que les propriétaires des lots aient le droit de s'y opposer.

Le stationnement des véhicules, bateaux et caravanes, est interdit en dehors des emplacements réservés à cet effet.

Il est interdit de laisser les animaux vaquer sur les voies et les espaces communs du lotissement.

ARTICLE 12 - REGLES D'HYGIENE

Les propriétaires ou les occupants des lots devront se conformer aux règlements d'hygiène en vigueur dans la commune.

ARTICLE 13 - ESTHETIQUE GENERALE

Les terrains privés et les constructions du lotissement doivent être constamment tenus en excellent état de propreté et d'entretien.

Les combustibles nécessaires à l'alimentation des logements doivent être stockés dans des réservoirs ou des récipients non visibles à partir des voies et des espaces communs du lotissement.

Les boîtes aux lettres devront être incorporées à l'intérieur des portails ou des clôtures.

ARTICLE 14 - ENTRETIEN EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

Les enduits ou peintures des murs de façades doivent être périodiquement refaits. L'Association Syndicale définit la période. Compte tenu de l'étalement des constructions, l'Association peut imposer une périodicité différenciée pour chaque lot.

ARTICLE 15 - SECHAGE DU LINGE

Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres, aux balcons ou terrasses, dans les jardins individuels entre maisons et voie 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 16 - AFFICHAGE

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

- a. pour les panneaux indiquant qu'une maison est à louer ou à vendre,
- b. pour les panneaux dits de chantier,
- c. pour les panneaux ou plaques des professions libérales ou assimilées, si celles-ci sont autorisées,
- d. pour les panneaux de commercialisation du lotissement.

CHAPITRE V - SERVITUDES ET OBLIGATIONS

ARTICLE 17 - SERVITUDES GENERALES

L'acquéreur déclare bien connaître le ou les lots à lui vendus, pour l'avoir ou les avoir reconnus sur place.

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

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

Les propriétaires sont tenus de laisser le libre accès aux ouvrages en servitude et le libre passage pour l'entretien de ces ouvrages et ce, sans indemnité.

En vue de l'extension éventuelle du lotissement, ou en vue du raccordement de toute parcelle dont la société venderesse deviendrait propriétaire ultérieurement sur des parcelles voisines, la société venderesse se réserve à titre de servitude réelle et perpétuelle, savoir :

- a) Le droit le plus étendu de passage, de circulation, et de stationnement sur la voie créée à l'intérieur du lotissement,
- b) Le droit d'utiliser et de se brancher à ses frais sur tous les réseaux collectifs (eau, téléphone, électricité, tout à l'égout, etc...), établis par elle sur ce lotissement,
- c) Et le droit d'utiliser ou de prolonger les voiries existantes. La société venderesse aura la possibilité de céder ses droits à une autre société, ou à une personne physique de son choix,
L'ensemble des droits est concédé à la société venderesse sans indemnité.

ARTICLE 18 - SERVITUDES D'URBANISME

Permis de construire :

Le lotisseur, les propriétaires, et éventuellement les locataires des lots sont tenus de se conformer sans restriction aux règlements en vigueur, définissant en particulier les règles d'implantation, de volume, et d'aspect des constructions et d'obligation du permis de construire.