SYNDICAT INTERCOMMUNAL DES SAISIES

LOTISSEMENT « ZONE D'ÉCHANGE »

CAHIER DES CHARGES

CLAUSES CONTRACTUELLES

MISE EN CONCORDANCE AVEC LES DISPOSITIONS DU PLU DE LA COMMUNE D'HAUTELUCE

TITRE I- CONSTITUTION DU LOTISSEMENT

Article 1 :

Le lotissement a pour objet la création d'une zone de résidence à usage d'habitation et professionnel.

- Le lotissement prend la dénomination de ZONE D'ECHANGE.
- Le lotissement « Zone d'échange » est constitué en application du titre IX du livre premier du Code de l'urbanisme et de l'habitation, et conformément aux dispositions des articles 2, et suivants du Décret n°58,1466 du 31 décembre 1958.
- Les terrains sont la propriété du Syndicat Intercommunal du Col des Saisies.
- La création, l'organisation et le fonctionnement du lotissement, les droits et obligations du lotisseur, ceux des acquéreurs de lots et de toutes personnes détenant ou exerçant, à quelque titre que ce soit, un droit de propriété sur les biens du lotissement, sont régis par les dispositions du présent cahier des charges.
- Le lotissement comprend un total de 35 lots à la date à laquelle le présent cahier des charges a été mis en concordance avec le PLU. Toutefois les subdivisions des lots existants sont aussi autorisées sous réserve du respect du PLU et des dispositions de l'article R442-21 du code de l'urbanisme relatives aux subdivisions des lots de lotissement.
- La constructibilité des lots ne peut pas avoir pour effet d'enclaver les lots voisins. Ainsi, les lots concernés devront garantir l'accessibilité au(x) lot(s) voisins si nécessaire, conformément à l'article 8 du présent cahier des charges.
- Le Syndicat Intercommunal du Col des Saisies se réserve le droit de lotir les terrains avoisinants et d'utiliser pour leur desserte, la viabilité et tous réseaux du présent lotissement.

Article 2

Préalablement à leur cession, ces lots seront bornés et mesurés par le géomètre désigné et rémunéré par le lotisseur. L'entretien et la responsabilité du bornage sont sous la responsabilité de l'acquéreur à partir de la vente. La délimitation sera conforme au plan de lotissement approuvé. En bordure des voies, la limite des parcelles privées englobe sauf indication contraire du plan, les talus de la voirie, les acquéreurs assumant toutes les obligations ou servitudes qui pourraient en découler.

Article 3

- La destination des lots figurera obligatoirement dans l'acte de vente. Les propriétaires des lots auront la possibilité de procéder à des changements de destination en conformité avec le Plan Local de l'Urbanisme (PLU) en vigueur à la date de la modification envisagée

- Les parties communes constituant la voierie, les espaces libres, les parkings et en général toutes les parties non vendues telles que définies au plan de composition du lotissement restent à la propriété du lotisseur.

Article 4

Le lotisseur pourra décider de vendre les parcelles dans un ordre déterminé.

Article 5

Aucun chantier ne pourra commencer tant que le permis de construire ne sera pas délivré. Il est rappelé à ce sujet, que l'acquéreur doit prévoir pour en arriver au dépôt de la demande de permis, un délai d'étude de 3 mois minimum.
Avant tout commencement des travaux, le bâtiment sera implanté à la charge du constructeur, par le géomètre du lotisseur qui scellera un repère de nivellement dans la parcelle, en dehors de la zone de chantier, sur lequel seront rattachés les niveaux du bâtiment, conformément au permis de construire délivré.
Un plan d'implantation sera aussitôt établi, dont un exemplaire sera remis au lotisseur.

Article 6

Parallèlement à l'implantation prévue à l'Article 5 précédent, l'acquéreur devra soumettre au lotisseur, une demande de raccordement à la voierie et aux différents réseaux construits par le lotisseur.

Cette demande comportera un plan avec l'implantation exacte des accès éventuels, y compris l'accès de chantier et le tracé du branchement avec leurs profils en long et les points de raccordement aux réseaux, ainsi que les caractéristiques envisagées pour les branchements.

Le lotisseur donnera à l'acquéreur son accord ou demandera les modifications nécessaires.

Article 7

Si pour accéder aux réseaux, un propriétaire se trouvait obligé de passer sur un lot voisin, le propriétaire du lot ne pourrait s'y opposer. Le passage serait prévu d'un commun accord, par l'endroit le plus court et le moins dommageable, la stricte remise en état du terrain (plantation et semis compris), étant à la charge du bénéficiaire du passage.
En cas de difficulté, le lotisseur arbitrera et pourra toujours imposer un branchement commun des lots, si, pour accéder à un bâtiment, un des propriétaires, se trouvait obligé d'établir une voie d'accès sur une parcelle voisine, le propriétaire de cette dernière ne pourrait s'y opposer.

Le passage serait prévu d'un commun accord à l'endroit le mieux adapté, le projet étant de toutes façons, soumis au lotisseur qui pourra imposer le tracé le plus souhaitable dans l'intérêt général.

Article 8

Branchement – Les blanchements d'eau seront dimensionnés en fonction d'une consommation normale. Ils seront exécutés en fonte Centrivis, ou similaire, en diamètre de 18, 27 ou 38 mm, suivant les besoins.

La profondeur des canalisations sera de 1,50 mètre minimum, en tout point, et des dispositions spéciales devront être prévues pour éviter les dégâts dû au gel.
Les compteurs seront d'un type agréé par le lotisseur et seront mis en place aux frais de l'acquéreur par l'entrepreneur désigné par le lotisseur.

Les eaux vannes et usées devront être déversées directement à l'égout (sans fosses septiques) par des branchements d'un diamètre maximum de 125 mm, avec pente minimum de 3%. Le raccordement à l'égout se fera suivant la génératrice supérieure et un angle ne dépassant pas 60 degrés.

Un syphon disconnecteur avec regard de visite sera prévu. Les chutes des eaux vannes et eaux usées devront être prolongées jusqu'en un point haut du bâtiment pour assurer la ventilation primaire des canalisations. Les autres eaux (pluviales, drainage et ruissellement) seront déversées séparément dans les réseaux les plus voisins ou dans les caniveaux de la voie publique.

L'acquisition d'une parcelle donne droit à l'utilisation d'une puissance maximale, fixée à l'acte de vente.

Au delà, et sous réserve de l'accord E.D.F, les dépenses supplémentaires sont à la charge des acquéreurs. Le branchement sera exécuté en câble souterrain protégé, règlementairement depuis le réseau public.

Article 9

Il appartient à chaque acquéreur de réaliser et entretenir les voies privées, les accès et les espaces non bâtis situés sur sa propriété, en raccordement avec les aménagements réalisés par le lotisseur.

Les aménagements privés, d'accès, canalisations, etc.. ne doivent en principe entrainer aucune modification des ouvrages publics.

Toutefois, si le lotisseur les jugeait indispensable et les acceptait, les travaux de modifications seraient à la charge de l'acquéreur du lot.
Il en est de même pour les modifications entrainées de cas échéant, pour l'implantation des immeubles.
En aucun cas, les réseaux publics ne doivent se trouver sous des immeubles privé

Article 10

Avant les terrassements devra être effectués un décapage de la terre végétale de surface qui sera mise en dépôt.

Dans les travaux du bâtiment terminés, cette terre sera remise en place autour du bâtiment et un ensemencement s'herbe sera fait. En aucun endroit de la parcelle la terre stérile ne devra être laissée apparente, les circulations étant empierrées, dallées d'ardoise, de pierre ou de bois, par exemple.

Article 11

Le service chargé par le lotisseur de la réalisation technique du lotissement devra être avisé 15 jours avant le début des terrassements du bâtiment s'il devait y avoir des déblais ou excédents.

Ces déblais devront être transportés au lieu indiqué par ce service dans la limite de 2 km de distance.

Si, éventuellement, il était nécessaire d'effectuer un plus long transport, les kilomètres supplémentaires seraient à la charge du lotisseur.

Chaque chantier devra être tenu correctement, faute de quoi, le lotisseur pourra , après mise en demeure, restée dans un délai d'un mois, faire effectuer tous les travaux utiles à l'aspect décent des chantiers en cours et de lieux même provisoirement abandonnés, aux frais des intéressés.

Article 12

La constations des aménagements prévus aux articles 10 et 11 sera obligatoire pour la délivrance du certificat de conformité.

Article 13

L'entretien des constructions et des entourages est une nécessité aussi bien sur le plan technique pour la conservation des sols, que sur le plan esthétique. Les propriétaires s'engagent à tenir le bâtiment et abords en constant état de propreté et d'entretien, et à refaire les peintures sur bétons ou enduits et les huiles sur les bois tous les 5 ans au maximum, avec les mêmes caractéristiques que celles prévues dans le permis de construire.

A défaut pour eux d'avoir fait ces travaux, le lotisseur ou l'association des propriétaires pourrait faire procéder à cet entretien, après mise en demeure restée sans effet, dans le délai de 6 mois, aux frais des intéressés.

Article 14

Les motifs publicitaires lumineux ou non sont interdits, à l'exception de la raison sociale des constructions dont le dessin devra être soumis au lotisseur, avant toute exécution.

Article 15

L'inobservation de ces conditions fixées par le présent dossier de lotissement ou des indications données qui en découlent, donnerait droit au lotisseur de faire procéder aux frais de l'acquéreur, à la démolition des ouvrages non approuvés par lui, à l'exécution de ceux prévus et non réalisés, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

Toutes modifications ou additions aux projets imposés par l'acquéreur, en cours d'études, en cours de construction ou postérieurement à l'achèvement du lotissement, devront recevoir l'agrément du lotisseur avant de solliciter les autorisations administratives règlementaires.

TITRE II CONDITIONS GENERALES DE VENTE

La vente des lots est établie aux conditions ordinaires et de droit. En outre, les cessions des lots seront consenties moyennant les clauses type obligatoires ci-après :

Article A

a présente cession est consentie à M…… en vue de la construction ... répondant aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur sur la commune d'HAUTELUCE à la date de la vente et du cahier des charges du lotissement dit « ZONE D'ECHANGE ».

Article B

M …… devra déposer dans un délai de deux ans à compter du présent acte, une demande de permis de construire, sauf raisons majeures, dûment justifiées.

Article C

Sauf raisons majeures, dûment justifiées, les travaux devront être terminées et le certificat de conformité obtenu dans le délai de 4 ans à dater de la signature de l'acte de vente. Les difficultés de financement ne seront pas considérées comme un cas de force majeure. Seuls les retards non imputables à l'acquéreur pourront être considérés comme valable.

Article D

En cas d'inobservation des délais fixés, la cession sera résolue par la décision du vendeur, notifiée par acte d'huissier. Le terrain redeviendra la propriété du lotisseur sans remboursement, ni indemnité par l'acquéreur défaillant.

Aucune location de terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue.

Les actes de vente, location ou partage qui seraient conclu par M…… en méconnaissance des dispositions du présent article seraient nuls et de nul effet en application de l'article 143 du Code de l'urbanisme et de l'habitation.

Article E

Tout acquéreur, avant la signature du contrat de vente, pourra faire vérifier, à ses frais, la contenance, la délimitation et la nature de son lot. Aucune réclamation ne sera plus admise après signature de l'acte de vente.

Article F

Les acquéreurs prendront les lots dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente. Ils souffriront, sans indemnités, les servitudes frappant le lot qu'ils acquerront comme celle pouvant être portés sur le bien communs dont ils ont la jouissance. Ils jouiront de même, et sans soulte, de toutes servitudes actives qui pourraient être portées sur les mêmes biens.

Article G

Conformément à l'article I du chapitre IV du Règlement du lotissement, une Association Syndicale est créée entre le lotisseur et les acquéreurs de lots dans le but de promouvoir et de contrôler la bonne exécution des travaux, l'observation des règles, les conditions de réalisation du lotissement, et d'assurer la gérance et l'entretien des parties communes du

lotissement. Les associations Syndicales des différents lotissements réalisés par le Syndicat Intercommunal des Saisies, devront se grouper en une seule Association, en ce qui concerne les problèmes généraux de la station.
Font obligatoirement partie de cette Association, Toutes les personnes qui exercent ou détiennent un droit de propriété sur les biens faisant partie du lotissement.

Article H

Le fonctionnement comme les voies et moyens de l'Association Syndicale sont fixés par des statuts, lesquels sont annexés au règlement du lotissement.

Article I

Le règlement et le cahier des charges seront soumis à la publicité foncière.