

Département de la Vienne

SAINT JULIEN L'ARS

Lotissement « Le Bois du Moulin »

49 lots constructibles

Section BK, parcelles n° 18 et 19

Maître de l'ouvrage :

SCI LE BOIS DU MOULIN

10, Avenue du plateau des Glières
86 000 POITIERS
Tél : 05.49.00.06.00 – Fax : 05.49.00.05.99

CAHIER DES CHARGES

B.E.T. TOUCHARD

Bureau d'Etudes V.R.D

2 rue Roger Frison Roche
86180 BUXEROLLES

Tél. : 05.49.61.37.64
Fax: 05.49.45.14.96

Email :
castel-touchard@club-internet.fr

INDICES

DATES

Plan dressé : **JANVIER 2008**

N° DOSSIER :
07.11.07

TITRE I - CONSTRUCTION DU LOTISSEMENT

ARTICLE 1 - OBJET DU CAHIER DES CHARGES -

- 1.01. - La création, l'organisation et le fonctionnement du lotissement, les droits et les obligations du lotisseur, ceux des acquéreurs de 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 lotissement et du Programme des travaux d'aménagement qui sont annexés au dossier.
- 1.02 - Le lotissement sera réalisé en conformité avec les plans et dessins joints au dossier.
- 1.03 - Le présent Cahier des Charges est imposable, non seulement aux acquéreurs, mais aussi à leurs héritiers et ayants droits, ainsi qu'à leurs concessionnaires, à quelque titre que ce soit.

ARTICLE 2 - DESIGNATION DE LA PROPRIETE -

La propriété est désignée comme suit au plan Cadastral de la **Commune de SAINT JULIEN L'ARS**.

Section BK ,n° 18 et 19
Lieu-dit "Le Bois du Moulin".

TITRE II - CONDITIONS GENERALES DES VENTES

ARTICLE 3 - VENTE DES LOTS -

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

Le lotisseur s'engage à vendre chaque lot viabilisé, suivant les normes définies à l'Arrêté municipal de lotissement.

- 3.02 - Tout acquéreur prendra le ou les lots à lui vendus, dans l'état où ils se trouveront le jour de la vente sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix pour raison du dit état, quelque'il soit, ni pour aucun autre motif.

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

ARTICLE 4 - MESURAGE - BORNAGE ET IMPLANTATIONS -

- 4.01. - Les surfaces des lots figurant à l'arrêté municipal ne seront définitives qu'après bornage par le géomètre.

- 4.02. - Le lotisseur aura, préalablement à la mise en vente des lots, fait procéder au mesurage et au bornage des lots par un Géomètre Expert.

- 4.03. - Un plan régulier de chaque lot sera dressé par le dit Géomètre Expert et devra obligatoirement être annexé à l'acte de vente.

Ce plan définira les limites du lot et sa contenance définitive

- 4.04. - Avant la signature de l'acte de vente, l'acquéreur pourra à ses frais, faire vérifier le plan et le bornage de son lot. Aucune réclamation ne sera plus admise après signature de l'acte de vente.

- 4.05 - Toute borne arrachée après l'acquisition des lots sera réimplantée par le Géomètre Expert de l'opération à la charge des propriétaires.

TITRE III - SERVITUDES

ARTICLE 5 - SERVITUDES GENERALES -

- 5.01. - Tout acquéreur déclare bien connaître le ou les lots vendus, pour les avoir visités sur place.
- 5.02 - 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.
- 5.03 - Ils jouiront de même, et sans soulte, de toutes les servitudes actives qui pourraient être portées sur les mêmes biens.

ARTICLE 6 - SERVITUDES D'URBANISME -

- 6.01. - Le lotisseur, les acquéreurs et éventuellement les locataires des lots, seront tenus de se conformer aux règlements en vigueur, notamment aux règlements municipaux et aux prescriptions générales du règlement de lotissement.
- 6.02. - Les attributaires de chaque parcelle auront le droit de jouir de celle-ci, comme bon leur semblera, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres attributaires et des voisins.
- 6.03. - L'installation de tout établissement dangereux, incommode ou insalubre classé, est interdite ainsi que celle des établissements non classés, susceptibles de causer une gêne au voisinage par bruits, vibrations, parasites électriques, poussières, odeurs ou de toute autre façon, toutefois, les professions libérales et petits commerces pourront être autorisés à condition que le parking clientèle soit réalisé à l'intérieur des parcelles.
- 6.04 - Les locaux ne pourront être occupés que bourgeoisement. Les occupants devront veiller à ce que la tranquillité du lotissement ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités ou des gens de leur service.
- 6.05 - L'usage des appareils de télévision, radiophonie et électrophones est autorisé, mais sous réserve de l'observation des règles de ville et de police et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par les voisins.

Tout bruit ou tapage nocturne, de quelque nature qu'il soit, alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des locaux est formellement interdit, s'il trouble la tranquillité des voisins.

- 6.06. - 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 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 (1,90 m).
- 6.07. - Les parties de terrain comprises dans chaque parcelle entre la construction et la rue seront maintenues en état de propreté et aménagées en jardin d'agrément.
- 6.08. - Il est interdit de louer ou prêter pour publicité ou affichage tout ou partie de terrain ou des constructions, sauf dans les cas suivants :
 - a) Pour les panneaux indiquant qu'une maison est à louer ou à vendre ;
 - b) Pour les panneaux dits de chantiers ;
 - c) Pour les panneaux ou plaques de professions libérales ou commerces ;
 - d) Pour les panneaux de référence du concepteur et de réalisation.
- 6.09. - Il est formellement interdit aux acquéreurs d'ouvrir des carrières ou fouilles dans les lieux par eux acquis, en vue d'extraction de pierres, sable ou cailloux, pour la vente de ces matériaux à des particuliers.
- 6.10. - Sont également interdits, les dépôts de toute nature tels que notamment ceux de charbon, matériaux et vieilles voitures.

ARTICLE 7 - SERVITUDES PARTICULIERES -

- 7.01. - Les acquéreurs des lots ne pourront s'opposer au passage des canalisations d'eau, d'assainissement, d'électricité ou de télécommunications devant, pour des raisons techniques, traverser éventuellement leur lot, et aux servitudes qui en résulteront.
- 7.02. - Les propriétaires ou les occupants du lotissement ne peuvent modifier l'écoulement des eaux de ruissellement, ni obstruer même partiellement et temporairement les caniveaux des voies, pour quelque cause que ce soit.
- 7.03. - Les attributaires de chaque parcelle seront tenus de souffrir sur les clôtures et les constructions la position de tout signe extérieur du nom de la voie, ainsi que les supports qui pourraient être nécessaires pour les installations électriques, téléphoniques ou autres.
- 7.04. - Aucun acquéreur ne pourra s'opposer, ni au surplomb de son lot, par le réseau de distribution téléphonique ou électrique si celui-ci est aérien, ni à l'élagage des arbres ou des haies pouvant gêner ce réseau.

ARTICLE 8 - CLOTURES -

- 8.01. - Les clôtures latérales devront être établies en mitoyenneté et les frais seront supportés par moitié par chaque intéressé.

Les clôtures de façades et latérales devront faire l'objet d'une autorisation qui devra être jointe à la demande de permis de construire du bâtiment principal (voir règlement de lotissement).

ARTICLE 9 - STOCKAGE DES PRODUITS PETROLIERS -

- 9.01. - Le stockage et l'utilisation des produits pétroliers utilisés pour le chauffage des constructions seront réalisés compte tenu des dispositions de la législation en vigueur.
- 9.02. - Les stockages souterrains sont interdits ; seules sont autorisées les réserves en fosses réalisées en conformité avec la législation en vigueur, c'est-à-dire : la cuve construite à double enveloppe, ou, en cas de simple enveloppe, incluse dans une fosse maçonnée étanche.
- 9.03. - Les installations de gaz ou d'hydrocarbures liquéfiées à l'intérieur des habitations seront réalisées en conformité avec les règles techniques définies dans les arrêtés relatifs aux dispositions de sécurité sur certains appareils.

TITRE IV - VIABILITE

ARTICLE 10 - PROPRIETE DU SOL ET DE LA VOIE -

- 10.01. - L'emprise de la voie est définie au plan de masse annexé à l'Arrêté municipal de lotissement.

ARTICLE 11 - DROITS DES ACQUEREURS -

- 11.01. - Tous les acquéreurs de lots ou leur représentant ont sur la voie des droits de jour, vue et issue.

ARTICLE 12 - USAGE DE LA VOIE - OUVERTURE DE VOIES NOUVELLES -

- 12.01. - Le sol de la rue demeurera perpétuellement affecté à la circulation publique.
- 12.02. - Les acquéreurs sont tenus de veiller à la bonne conservation de chaussée, des trottoirs et des différents réseaux et branchements. Ils sont tenus responsables des éventuelles dégradations.
- 12.03. - Il ne pourra, sous aucun prétexte, être fait sur la voie, aucun dépôt de matériaux, marchandises, détritiques ou objets quelconques. En particulier, il est interdit aux différents entrepreneurs chargés des constructions de gâcher du ciment sur la chaussée ou le trottoir.
Toutefois, s'il y a lieu d'effectuer, par la suite, des réparations importantes, les entreprises chargées de ces travaux pourront faire sur la voie, des dépôts provisoires de matériaux, mais à la condition de rendre la voie libre et en bon état dans les moindres délais après déchargement.
- 12.04. - Le lotisseur jusqu'à la vente totale des lots, s'oppose au débouché sur la voie créée de voies ouvertes par des tiers et se réserve le droit de faire clore ces voies aux limites du présent lotissement lors même que ces tiers se seraient rendus acquéreurs d'un ou plusieurs lots du présent lotissement dans le but d'y faire déboucher une rue.
- 12.05. - Le lotisseur se réserve le droit de conférer à qui bon lui semble tous les droits de passage d'accès, de vues, d'égout et des réseaux divers, sur la rue créée qu'il reçoive ou non une indemnité.
- 12.06. - Les acquéreurs ne pourront se servir de la rue créée que pour l'usage exclusif de l'immeuble par eux acquis dans le présent lotissement. En conséquence, les dits acquéreurs s'interdisent le droit d'établir ou de consentir qu'il soit établi sur l'immeuble à eux vendu, un passage pouvant donner un accès sur la rue, aux immeubles avoisinants n'appartenant pas au lotisseur.

ARTICLE 13 - CANALISATIONS ET BRANCHEMENTS -

- 13.01. - Les constructions ne devront être branchées aux réseaux d'adduction d'eau potable et d'assainissement qu'en utilisant exclusivement les branchements amorcés à cet effet en limite intérieure de chaque lot.
- 13.02 - Les acquéreurs feront leur affaire personnelle de tous les contrats et abonnements à souscrire auprès de la Commune, des Sociétés concessionnaires.
- 13.03 - Chaque acquéreur devra obligatoirement raccorder son pavillon à ses frais au réseau communautaire à partir du regard d'accès commun avec le téléphone, le câble sera raccordé à la borne de distribution la plus proche.

TITRE V - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 14 - CONSTRUCTIONS - OBLIGATIONS -

- 14.01. - Les constructions devront être implantées conformément aux règlements administratifs en vigueur à la date de demande de permis de construire.
- 14.02. - Une étude de sol a été réalisée dans l'emprise des voiries uniquement, dans le cadre du dossier d'incidence de loi sur l'eau. Il est donc conseillé aux acquéreurs de faire réaliser, par leur constructeur, une étude de sous-sol, afin de déterminer le type de fondation à adopter (à la charge de chaque acquéreur).

ARTICLE 15 - ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE -

- 15.01. - Tout acquéreur devra faire assurer contre l'incendie les constructions élevées sur son terrain, dès leur mise sous charpente.
- 15.02. - La Police d'Assurance devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins, correspondant à la valeur des trois immeubles les plus proches.

ARTICLE 16 - CHARGES -

- 16.01. - Toutes les propriétés situées en bordure de la voie ou y ayant accès, seront astreintes aux charges communales de voirie en résultant.
- 16.02. - 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 17 - GARANTIE - LITIGES ENTRE ACQUEREURS -

- 17.01. - Le lotisseur sera tenu à toutes les garanties ordinaires et de droit.

Il déclare qu'il n'a conféré aucune servitude sur le lotissement à l'exception de celles qui résultent du présent Cahier des Charges, de l'Arrêté municipal de lotissement ou de celles indiquées au titre de propriété.

Il est fait aux acquéreurs, chacun en ce qui le concerne, entier abandon de ses droits de façon que tout propriétaire, acquéreur puisse exiger directement des autres l'exécution des conditions imposées par le présent Cahier des Charges ou par l'Arrêté de lotissement et auxquelles ils auront contribuées.

ARTICLE 18 - ADHESION AU PRESENT CAHIER DES CHARGES -

- 18.01. - La signature des actes entraîne adhésion complète aux dispositions du présent Cahier des Charges, dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.
- 18.02 - Le présent Cahier des Charges et le Règlement de lotissement seront insérés dans les actes de vente, tant par les soins du lotisseur que par les acquéreurs lors des aliénations successives, soit par reproduction in extenso, soit par voie de référence.

ARTICLE 19 - APPROBATION ADMINISTRATIVE -

- 19.01. - Le lotisseur remplira les formalités nécessaires pour obtenir l'approbation définitive du lotissement.
- 19.02 - Les dispositions du présent Cahier des Charges ne seront rendues définitives qu'au moment de cette approbation.

Le Lotisseur