

# **CAHIER DES CHARGES « LES PORTES D'AUGUSTA » à Saint-Paul-Trois-Châteaux (26)**

## **CHAPITRE 1 - GENERALITES -**

### ***ARTICLE 1 - OBJET***

Le cahier des charges a pour objet :

a) de fixer les règles de caractère privé du lotissement " **LES PORTES D'AUGUSTA**", en la Commune de Saint-Paul-Trois-Châteaux, ces règles n'étant applicables que pour ce qui n'est pas directement prévu par le règlement de lotissement ou par arrêté municipal l'autorisant sans pouvoir apporter de modification aux obligations définies dans ces pièces.

b) de fixer les conditions générales des ventes qui seront consenties par le lotisseur et aussi, les conditions de reventes éventuelles par les acquéreurs successifs.

### ***ARTICLE 2 - FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES***

a) Les règles ci-dessus visées dans les rapports du lotisseur ou des organismes qui se substitueront à lui-même et les propriétaires des lots et dans les rapports des propriétaires des lots entre eux sans limitation de durée.

Elles seront opposables à tous les colotis et pour quiconque détient et occupe, à quelque titre que ce soit : héritiers, donataires, copropriétaires ou bénéficiaires d'apport en société, tout ou partie du lotissement.

A cet effet, il doit être rappelé dans tous les actes translatifs ou locatifs des lots ou groupe de lots dépendant du lotissement par reproduction complète à l'occasion de chaque mutation, à quelque titre que ce soit et sans limite de temps.

b) Le respect des règles du cahier des charges est assuré par tout propriétaire de lot, à titre personnel.

Tout propriétaire peut en demander directement l'application.

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

c) Tout propriétaire d'un terrain est subrogé aux droits du lotisseur. Il peut exiger de tout autre propriétaire, directement, l'exécution des conditions imposées auxquelles, celui-ci aurait contrevenu.

Par suite, tout litige entre propriétaire doit se vider directement entre eux, sans que, jamais et sous aucun prétexte, le lotisseur en tant que tel puisse être mis en cause.

## **CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES EQUIPEMENTS COMMUNS ET LES DEPENSES Y AFFERENT -**

### ***ARTICLE 3 - EQUIPEMENTS COMMUNS***

Font partie des équipements du lotissement :

- l'ensemble des voies de liaison ou de desserte, les stationnements, les chemins piétons, les espaces verts avec le bassin de rétention.

- l'ensemble des réseaux souterrains, situés sur ces espaces et les réseaux aménagés ou qui pourraient l'être sur les parties privées après exécution de servitudes.

- le poste de refoulement ... : Un contrat d'entretien sera mis en place par l'aménageur au profit de la société fermière détenant le contrat d'affermage avec la commune de Saint-Paul-Trois-Châteaux. L'ASL LES PORTES D'AUGUSTA profitera de ce contrat au même titre que l'ASL LA GABELLA.

L'ASL LES PORTES D'AUGUSTA supportera la quote-part des frais au prorata du nombre de logement maximum à créer sur le lotissement LES PORTES D'AUGUSTA par rapport au nombre global et maximum de logements à créer sur les 2 lotissements - (LA GABELLA et LES PORTES D'AUGUSTA, tenant compte également des propriétés DANIEL et MARTIN raccordées sur ce même poste, considérées chacune pour un branchement)

#### **ARTICLE 4 - CREATION DES EQUIPEMENTS**

Le lotisseur a la charge de la création de l'ensemble des équipements prévus au programme des travaux. Ces équipements seront réalisés en **une tranche** comportant une phase en conformité avec les règles d'urbanisme et des stipulations de l'arrêté municipal autorisant le lotissement.

#### **ARTICLE 5 - PROPRIETE DES EQUIPEMENTS COMMUNS**

La propriété des équipements communs sera transférée à l'association syndicale du lotissement dénommé « **ASL - LES PORTES D'AUGUSTA** » dès la première vente d'un lot du lotissement

#### **ARTICLE 6 - OBLIGATION GENERALE DE CONSERVATION ET D'ENTRETIEN**

Les biens immobiliers ou mobiliers constituant les équipements seront conservés et maintenus en bon état d'entretien.

A ce sujet, il est précisé que les dépôts de matériaux, la mise en œuvre de ceux-ci sur les chaussées, trottoirs, sentiers, stationnements et autres circulations ou espaces communs, sont rigoureusement interdits afin d'éviter les dégradations.

Les propriétaires des lots auront la responsabilité des dégâts commis au droit de leur façade et limites, par le fait de l'édification des constructions sans que le lotisseur ait à apporter la preuve de leur responsabilité, sauf à ces propriétaires de prévenir le lotisseur de la constatation des dégâts occasionnés par un tiers, dès qu'ils se produisent.

***Ils devront veiller à ce que les marchés de travaux conclus avec leur constructeur comportent une clause engageant la responsabilité des entreprises pour les dommages qui seraient occasionnés par leur fait ou celui de leur personnel.***

De ce fait, lors de la vente du lot, un chèque caution de 500,00 € sera consigné par le notaire pour couvrir les éventuelles dégradations aux équipements communs et aux ouvrages des lots riverains.

Le chèque de caution sera restitué à l'acquéreur du lot après l'achèvement complet des travaux de construction du lot considéré, déduction faite des éventuels frais engagés et causés par les dégradations survenues aux équipements susvisés.

**ARTICLE 7 - CONTRIBUTION DES PROPRIETAIRES AUX CHARGES RELATIVES 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'assurances et les frais de leur gestion, sont assumés par les propriétaires, en ce, non compris l'aménageur à compter du moment où une première vente est intervenue.

Les charges sont réparties entre les propriétaires au prorata de la surface du lot leur appartenant, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les différences des surfaces de constructibilité ou de construction effectivement réalisée.

L'entretien des espaces verts devra être assuré par un professionnel pour garantir leur pérennité.

Le poste de refoulement installé sur l'assiette de l'opération LES PORTES D'AUGUSTA, sera entretenu au prorata du nombre de logement maximum à créer sur le lotissement LES PORTES D'AUGUSTA par rapport au nombre global et maximum de logements à créer sur les 2 lotissements - (LA GABELLA et LES PORTES D'AUGUSTA, et tenant compte des deux propriétés DANIEL et MARTIN raccordées sur ce même poste, considérées chacune pour un branchement)

**ARTICLE 8 - REALISATION DES CONSTRUCTIONS**

Outre les prescriptions définies à l'article 6 ci-dessus, les propriétaires de lots sont tenus pour eux-mêmes, leurs entrepreneurs et ouvriers, de n'imposer aux autres propriétaires que la gêne résultant inévitablement des travaux et ils prendront toutes les précautions utiles pour que cette gêne ne soit pas aggravée notamment en conduisant les travaux dans les délais d'exécution normaux.

Chaque acquéreur de lot devra préalablement à l'établissement de tout projet, se faire préciser par le lotisseur les branchements de toutes natures, en attente de raccordement à sa construction, de manière qu'il puisse prendre toute disposition utile pour les raccordements nécessaires.

**8-1 Raccordements/Déplacements d'ouvrages**

Toutes erreurs de branchements ou dispositions incompatibles avec une utilisation normale des réseaux créés, entraînera obligatoirement une modification aux frais de l'acquéreur.

Les acquéreurs devront faire leur affaire personnelle de la mise à niveau des boîtes et citerneaux construits en tête de branchements et de leur repérage à l'intérieur de leur propriété à leurs frais exclusifs.

Les propriétaires ne pourront demander pour des raisons d'aménagements particuliers, la suppression ou le transfert de candélabres, plantations ou supports d'indication des rues sauf accord préalable à leur acquisition avec les services compétents.

En cas de déplacements d'ouvrages, ils seront réalisés à la charge exclusive de l'acquéreur.

Le raccordement au branchement d'eau potable de chaque lot devra se faire par le biais du fourreau bleu en attente au droit du regard d'eau posé par l'aménageur. Cette disposition concerne aussi bien le branchement provisoire que définitif ; les autres formes de raccordements sont proscrites.

## **8-2 Clôtures**

La déclaration préalable pour édifier une clôture (périmètre du lot) est obligatoire et devra être présentée en même temps que la demande de permis de la construction principale.

Les prescriptions relatives aux clôtures devront respecter celles de l'article XI-4 du règlement.

Tout autre mode de clôture sur rue et à l'intérieur des marges de recul est interdit, en particulier, l'utilisation de plaques de béton préfabriquées.

Dans ce souci de même qualité, devront être intégrés à la clôture, les accessoires tels que coffrets EDF/GDF, boîte aux lettres, etc...

### Entre fonds voisins :

Les règles précisées ci-dessus pour les clôtures périmétriques s'appliquent aux clôtures situées entre fonds voisins, en veillant à respecter au maximum les éléments existants.

En limite des espaces verts, les clôtures seront doublées d'une haie vive obligatoirement constituées de végétaux variés et diversifiés dans leurs essences et dans leurs formes convenablement entretenue d'une hauteur maximale de 1,60 mètre.

### **8-3 Construction annexe/Abri de jardin**

Suivant leur importance, les bâtiments annexes feront l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Les annexes seront construites avec les mêmes techniques que le volume principal même si elles en sont désolidarisés.

Les abris de jardin devront s'adapter de manière cohérente dans l'environnement.

L'emploi de matériaux à nu, tel que la tôle ou l'acier galvanisé est interdit.

### ***ARTICLE 9 - STATIONNEMENT DES VEHICULES***

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

### ***ARTICLE 10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS***

Les surfaces libres doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement.

### ***ARTICLE 11 - ENTRETIEN EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS***

Les constructions seront entretenues constamment en état de propreté dans le respect du règlement. Les enduits et peinture des murs et façades seront périodiquement refaits.

### ***ARTICLE 12 - MODE D'OCCUPATION***

Le lotissement est destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation suivant les indications figurées dans le règlement.

### ***ARTICLE 13 - ECOULEMENT DES EAUX***

Il est interdit de modifier l'écoulement des eaux et cela concerne tous les lots du lotissement.

#### **ARTICLE 14 - NATURE DU SOL**

Il ne pourra être formulé de réclamations relatives à la nature du sol et du sous-sol qui pourraient entraîner des travaux particuliers pour l'édification des constructions. Il en sera de même en ce qui concerne la présence de réseaux souterrains inconnus ou d'aménagements ayant entraîné des remblaiements non décelables superficiellement.

#### **ARTICLE 15 - SECHAGE DU LINGE**

Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres, balcons ou terrasses, s'il en existe. Le séchage sera toléré dans les parties du jardin non visibles des voies existantes.

#### **ARTICLE 16 - AFFICHAGE**

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

- panneaux de vente ou location
- panneaux de chantier
- panneaux et plaques des professions libérales ou assimilées.

#### **ARTICLE 17 - ANTENNES**

Les antennes ou paraboles individuelles seront disposées de la manière la plus discrète possible.

#### **ARTICLE 18 - SERVITUDES EVENTUELLES IMPOSEES AUX LOTS**

Si nécessaire, il pourra être créé des servitudes sur les lots pour l'aménagement de canalisations ou réseaux souterrains qui pourront être utiles à un fonds dépendant du lotissement. A la condition que ces aménagements ne nuisent pas à l'implantation des constructions, ils ne pourront donner lieu à une indemnité au profit du propriétaire concerné.

#### **ARTICLE 19 - SERVITUDES IMPOSEES AUX PARTIES COMMUNES**

La Commune se réserve, tant pour elle-même que pour tout tiers qu'elle se substituerait, d'utiliser les voiries, réseaux et ouvrages de génie civil aménagés pour d'autres opérations s'il y avait lieu à charge

de participer aux frais d'entretien au prorata du nombre d'habitations desservies.

Par ailleurs, il est d'ores et déjà convenu que les espaces communs du lotissement LES PORTES D'AUGUSTA affectés à usage de voirie sont grevés d'une servitude de tréfonds et de passage au profit de la société GAZ RESEAU DISTRIBUTION FRANCE afin de permettre à ses collaborateurs ou à toute personne habilitée par elle de pénétrer dans les parties communes et y exécuter tous les travaux nécessaires à la construction ou au raccordements de nouveaux ouvrages , ainsi qu'à l'exploitation , la surveillance, l'entretien, le renforcement, la réparation , l'allongement, l'enlèvement de tout ou partie de la canalisation et des ouvrages accessoires.

Il est rappelé que toute plantation d'arbre à proximité du réseau de GrDF devra être conforme à la norme NF P 98-332 de février 2005, intitulé « Règle de distance entre les réseaux enterrés et règles de voisinages entre les réseaux et les végétaux ».

Enfin, il est ici rappelé qu'une partie des espaces communs du lotissement est grevée d'une servitude de passage de lignes électriques souterraines, et d'une servitude d'implantation d'un poste de transformation alimentant le réseau de distribution publique d'électricité, le tout au profit de la société ERDF, ainsi qu'il résulte d'actes reçus le 28 février 2014 par Maître Olivier METRAL, Notaire à LIVRON SUR DROME.

#### ***ARTICLE 20 - GARANTIE PROPRIETE JOUISSANCE***

Les acquéreurs seront propriétaires des lots acquis à compter du jour de la vente à eux consentie et ils en auront la jouissance à partir du même jour.

#### ***ARTICLE 21 - MESURAGE - BORNAGE***

Le lotisseur fera, préalablement à la vente, mesurer et borner tous les lots par le **Cabinet Olivier BETARD, Géomètre Expert à Camaret-sur-Aygues.**

Un plan régulier de chaque lot sera dressé et devra obligatoirement être annexé à l'acte de vente. Ce plan définira les limites des lots, sa contenance définitive et devra seul être utilisé pour établir le plan de masse annexé à la demande de permis de construire.

Avant la signature de l'acte de vente, l'acquéreur pourra, à ses frais, faire vérifier le bornage de son lot. Aucune réclamation ne sera

admise après la signature de l'acte de vente.

#### **ARTICLE 22 - SERVITUDES D'INTERET PRIVE**

Les acquéreurs souffriront les servitudes passives apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les immeubles vendus, sauf à profiter de celles actives, le tout s'il en existe, à leur risque et péril, sans recours contre les vendeurs et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait, en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

#### **ARTICLE 23 - FRAIS ET HONORAIRES**

Au moment de la signature de son contrat d'acquisition, chaque acquéreur devra payer en sus et sans diminution de prix, les frais, droits et honoraires de son acte de vente.

#### **ARTICLE 24 - RESERVE DE PRIVILEGE - ACTION RESOLUTOIRE**

Indépendamment de l'action résolutoire, chaque lot vendu demeure spécialement affecté à la garantie du prix principal, intérêts, frais et accessoires, à l'exécution des charges, clauses et conditions de la vente et ce, par privilège expressément réservé à l'organisme vendeur.

#### **ARTICLE 25 - SOLIDARITE**

Pour les lots qui appartiendront à un ensemble de propriétaires, il y aura solidarité entre eux et les droits et actions, tant personnels que réels de l'organisme qui vendra, seront indivisibles à leur égard comme aussi à l'égard de leurs héritiers et représentants.

#### **ARTICLE 26 - REMISE DE TITRES**

Il ne sera remis aucun titre de propriété, mais les acquéreurs pourront se faire délivrer à leurs frais tous extraits ou expéditions d'actes concernant le lot ou les lots à eux vendus.

#### **ARTICLE 27 - PUBLICATION**

Une expédition du présent cahier des charges sera publiée au bureau des hypothèques de Valence (2<sup>ème</sup> bureau), en même temps que la

première vente du lot du lotissement.

Dressé à Montélimar, le 12 mars 2014.  
En un seul exemplaire