

CAHIER DES CHARGES

CHAPITRE I - GENERALITES

ARTICLE 1 - OBJET

Le présent cahier des charges a pour objet:

a) de fixer les règles de caractère privé du lotissement sis à LAMOURA Section AN Lieudit: "Le Boulu" Parcelle N° 178 pour une superficie totale mesurée de 17 348M2.
Ces règles s'ajoutent aux dispositions contenues dans le règlement du lotissement.

b) de fixer les conditions générales de ventes ou des locations qui seront consenties par le lotisseur, de même que les conditions des reventes ou de locations successives qui pourront être consenties par les premiers acquéreurs.

ARTICLE 2 - FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES

a) Les règles du présent cahier des charges s'imposent:

- dans les rapports du lotisseur et des propriétaires des lots;
- dans les rapports des propriétaires entre eux, et ce sans limitation de durée.

Le 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 de revente.

b) Le respect du cahier des charges est assuré par tout propriétaire du lotissement.

Tout propriétaire peut en demander directement l'application.

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-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 lotissement en tant que tel puisse être mis en cause.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS CONCERNANT LES EQUIPEMENTS COMMUNS

ARTICLE 3

Les équipements communs à usage commun du lotissement sont les suivants tels qu'ils figurent dans les pièces écrites et graphiques faisant partie du dossier de lotissement : voie du lotissement, réseau d'assainissement (système séparatif), réseau d'eau potable, réseau d'électricité (alimentation et éclairage public), réseau téléphonique et espaces verts (et éventuellement réseaux complémentaire comme gaz).

ARTICLE 4 - CREATION DES EQUIPEMENTS - OBLIGATION DU LOTISSEUR

- a) La création des équipements communs est à la charge du lotisseur. Ils doivent être achevés dans les conditions et délais prévus à l'arrêté approuvant le lotissement.
- b) Le lotisseur est tenu de mettre les dits équipements en état de conformité avec les plans et le programme de travaux ainsi qu'avec les règles de l'art.

ARTICLE 5 - PROPRIETE DES EQUIPEMENTS COMMUNS

Les terrains et équipement à usage commun situés dans le périmètre loti seront la propriété de l'Association Syndicale créée conformément à l'Article R 315-6 du Code de l'Urbanisme jusqu'à leur transfert éventuel dans le domaine d'une personne morale de droit public.

Les acquéreurs des lots s'engagent dès à présent à céder le réseau d'Eau Potable au Syndicat Intercommunal des Eaux du Plateau des Rousses à la première réquisition de celui-ci.

ARTICLE 6 - OBLIGATION GENERALE DE CONSERVATION ET D'ENTRETIEN

Les biens immobiliers ou mobiliers constituant les équipements du lotissement sont conservés et maintenus en bon état d'entretien, aux frais du lotisseur, jusqu'à leur transfert à l'Association Syndicale..

ARTICLE 7 - CONTRIBUTIONS DES PROPRIETAIRES AUX CHARGES AFFERENTES AUX EQUIPEMENTS

Les charges afférentes aux équipements communs, à savoir le coût de leur entretien et les dépenses accessoires, notamment 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.

Les charges sont réparties à parts égales entre les propriétaires des parcelles desservies, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les différences de surface des lots ou de constructibilité.

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.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

ARTICLE 9 - REALISATION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION

- a) Chaque propriétaire devra construire dans le respect des dispositions réglementaires.
- b) L'arrêté préfectoral du 27 Mars 1972 fait obligation à toute personne qui désire entreprendre des travaux à proximité d'une ligne électrique, d'aviser dix jours francs à l'avance, le représentant local d'EDF. Avis doit aussi être donné par l'entrepreneur.

ARTICLE 10 - SUJETIONS RELATIVES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTIONS

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 de réparer tous désordres aux voies et clôtures.

Il lui est interdit de créer, par lui même ou par ses entrepreneurs et ouvriers, aucun dépôt de matériaux ou de gravois sur la voie 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.

ARTICLE 11 - ENTRETIEN EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien dans le respect du règlement.

Les éléments extérieurs en bois ainsi que les enduits ou peinture des murs de façades seront entretenus de façon à maintenir à l'ensemble un aspect soigné.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 12 - MODE D'OCCUPATION

Le lotissement est destiné à recevoir des habitations et leurs annexes.
L'exercice des professions libérales est autorisé.

ARTICLE 13 - ECOULEMENT DES EAUX

Il est interdit de modifier l'écoulement de l'eau de ruissellement et plus spécialement d'aggraver l'obligation pour chacun de recevoir les eaux provenant du fond supérieur.

ARTICLE 14 - ARBRES ET PLANTATIONS

Dans la mesure où elles ne créent pas une gêne réelle pour les constructions, les plantations existantes seront maintenues et protégées quelle que soit leur distance aux limites séparatives.

Chaque propriétaire est responsable des dommages qui pourraient être causés par les arbres existants sur son lot, qu'ils aient ou non été plantés par lui, et ne peut se prévaloir, en cas de dommages, d'aucune cause d'exonération, notamment vétusté, orage, foudre ou tempête.

ARTICLE 15 - AFFICHAGE

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

- a) pour les panneaux indiquant qu'une maison est à vendre ou à louer
- b) pour les panneaux dits de chantiers
- c) pour les panneaux ou plaques professionnelles

ARTICLE 16 - RAMASSAGE DES ORDURES MENAGERES

Les propriétaires des lots prendront toutes dispositions utiles pour observer les prescriptions qui leur seront données à ce sujet par les services municipaux responsables.

ARTICLE 17 - SERVITUDES IMPOSEES A CHAQUE LOT

Servitude de talutage

Chaque lot devra supporter les talus résultant de l'aménagement des voies du lotissement

Servitude pour le passage des réseaux

D'une manière générale, chaque lot devra supporter le passage des réseaux aériens et souterrains nécessaires à la mise en viabilité du lotissement.

En particulier les lots 5 - 6 - 7 et 18 supporteront une servitude de tréfonds pour le passage du réseau d'eaux pluviales.

Les lots 2 à 7 supporteront une servitude de tréfonds pour le passage du réseau d'eaux usées.

Le lot 1 supporte une servitude de surplomb de la ligne EDF existante, ainsi que la présence d'un support EDF avec transformateur aérien.

CHAPITRE V - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX VENTES QUI SERONT REALISEES PAR LE LOTISSEUR

ARTICLE 18 - GARANTIE

Les ventes seront faites avec garantie solidaire de la part du vendeur de tous troubles et empêchements quelconques.

Sans préjudice des dispositions contraires du présent cahier des charges en son article 4, les acquéreurs prendront les immeubles à eux vendus dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance et tels qu'ils existeront avec leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, et sans garantie de l'état du sol ou du sous-sol, non plus que des vices apparents ou cachés ou des communautés ou mitoyenneté pouvant exister.

ARTICLE 19 - MESURAGE ET BORNAGE

Le lotisseur devra, préalablement à la mise en vente des lots, faire procéder au mesurage et au bornage des lots par M. JANOD Géomètre-Expert à OYONNAX auteur du projet de lotissement.

Un plan régulier sera dressé par le dit Géomètre-Expert et devra obligatoirement être annexé à l'acte de vente. Ce plan définira les limites du lot, sa contenance définitive, et devra être utilisé pour établir le plan de masse annexé à la demande de permis de construire.

Avant 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 admise après signature de l'acte de vente.

ARTICLE 20 - SERVITUDES

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 leurs risques et périls, sans recours contre le vendeur 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.

Une servitude de passage et de raccordement aux réseaux s'exerce au profit des propriétés situées au Sud-Ouest de la Ferme du Bculu comme il est précisé dans l'acte du 29 Mai 1973 enregistré aux Hypothèques le 6 Juillet 1973 sous le N° 1559, volume 462.

ARTICLE 21 - PROPRIETE - JOUISSANCE

Les acquéreurs seront propriétaires des lots par eux acquis à compter du jour de la vente à eux consentie, et ils auront la jouissance à compter du même jour, par la prise de possession réelle.

ARTICLE 22 - CONTRIBUTIONS ET CHARGES

Les acquéreurs acquitteront les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels les lots à eux vendus seront et pourront être assujettis, à compter du jour qui sera fixé pour leur entrée en jouissance.

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 son prix, les frais, droits et honoraires de son acte de vente ainsi que sa quote-part dans les frais de publication du règlement et du cahier des charges.

ARTICLE 24 - SOLIDARITE

Si plusieurs personnes se rendent conjointement acquéreurs d'un lot, il y aura solidarité entre elles et les droits et actions, tant personnels que réels des vendeurs seront indivisibles à leur égard, comme aussi à l'égard de leurs héritiers et représentants.
Les mêmes solidarité et indivisibilité existeront entre les acquéreurs et tous commandés qu'ils se seraient substitués.

ARTICLE 25 - REMISE DES TITRES

Le vendeur ne remettra aux acquéreurs aucun ancien titre de propriété, mais ces derniers demeurent subrogés dans tous les droits du vendeur pour se faire délivrer à leurs frais, à eux acquéreurs, tous extraits ou expéditions d'actes concernant les lots à eux vendus.

ARTICLE 26 - PUBLICATION

Un expédition du présent cahier des charges sera publiée au bureau des hypothèques au plus tard en même temps que la première vente qui sera réalisée.

ARTICLE 27 - MODIFICATION DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

Toutes modifications seront soumises aux dispositions des statuts de l'Association Syndicale

Fait et donné à OYONNAX le 4 septembre 2002

modifié le 30 Novembre 2002

S.A.R.L. JURISPARC

Le gérant : Monsieur MERCIÉCA Gilles

Par Mandat : Claude JANOD Géomètre-Expert