

CAHIER DES CHARGES

COMMUNE de CHAMPCEVINEL - DORDOGNE -

Lotissement : Fontroubade

Créé par la **S.C.I. NETOU**

NOTA – De nature contractuelle, ce document définit toutes les obligations de droit privé qui s'imposent aux propriétaires des lots et dont ils sont responsables soit les uns vis à vis des autres, soit devant le lotisseur, la commune ou tous les services publics intéressés.

CAHIER DES CHARGES	1
TITRE I : - CONSTITUTION DU LOTISSEMENT -	3
ARTICLE 1 – OBJET DU CAHIER DES CHARGES –	3
ARTICLE 2 – DESIGNATION DE LA PROPRIETE –	4
ARTICLE 3 – ORIGINE DE PROPRIETE – ELECTION DE DOMICILE POUR LA PUBLICITE FONCIERE –	5
ARTICLE 4 – MORCELLEMENT	5
TITRE II – CONDITIONS GENERALES DE VENTE -	6
ARTICLE 5 – VENTE DES LOTS	6
ARTICLE 6 – MESURAGE ET BORNAGE –	6
TITRE III – SERVITUDES –	7
ARTICLE 7 – SERVITUDES GENERALES –	7
ARTICLE 8 – SERVITUDES D’URBANISME –	7
ARTICLE 9 – SERVITUDES PARTICULIERES –	7
TITRE IV – PROPRIETE DES SOLS AUTRES QUE CEUX CONSTITUANT LES LOTS – TENUE DES LOTS –	8
ARTICLE 10 – PROPRIETE DES SOLS ET ENTRETIEN –	8
ARTICLE 11 – TENUE DES LOTS –	8
TITRE V – DISPOSITIONS DIVERSES –	9
ARTICLE 12 – OBLIGATIONS DES PROPRIETAIRES PENDANT LES TRAVAUX DE CONSTRUCTION –	9
ARTICLE 13 – ASSURANCE CONTRE L’INCENDIE –	10
ARTICLE 14 – GARANTIE – LITIGES ENTRE ACQUEREURS –	10
ARTICLE 15 – ADHESION AU PRESENT CAHIER DES CHARGES –	10
ARTICLE 16 – OBLIGATION DE SOUFFRIR LES TRAVAUX –	10
ARTICLE 17 – APPROBATION ADMINISTRATIVE –	11

CAHIER DES CHARGES

L'an Deux mil dix-neuf, le ----- par devant **Maître Laurent PISTRE CERDAN**, notaire à **PERIGUEUX**, a comparu :

Monsieur **Jean-Philippe COUVY**, gérante de la **Société Civile Immobilière NETOU (S.C.I. NETOU)** qui a déclaré se présenter devant le notaire soussigné, pour établir, sous la condition préalable de l'approbation administrative, conformément aux dispositions des articles **R 424-10 à 14** du code de l'urbanisme, le cahier des charges du lotissement qui prend la dénomination : **LOTISSEMENT Fontroubade**.

Les clauses contractuelles régissant le rapport entre le lotisseur et les acquéreurs des lots, sont fixées par le présent cahier des charges.

TITRE I : - CONSTITUTION DU LOTISSEMENT -

ARTICLE 1 – OBJET DU CAHIER DES CHARGES –

La création, l'organisation et le fonctionnement du lotissement, les droits et les obligations du lotisseur, ceux des acquéreurs des lots, 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, celles du programme des travaux mais également par toutes les prescriptions ou contraintes imposées par le Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur la commune de **CHAMPCEVINEL**.

L'attention est portée sur l'obligation, avant tout projet de construction, de respecter le règlement du plan de prévention des risques naturels (consultable en mairie) et notamment ceux concernant le phénomène retrait/gonflement des argiles.

Le lotissement sera réalisé en conformité avec les documents composant le dossier.

ARTICLE 2 – DESIGNATION DE LA PROPRIETE –

Le terrain à lotir est la propriété de **la S.C.I. NETOU**.

Le terrain à lotir se définit cadastralement de la manière suivante :

Propriétaire	Section	N° lot	Numéro (anc/nouv)	Lieu-dit	Contenance
S.C.I. NETOU	AM	1	(42p)65	Beusoleil	5a.00ca.
	AM	2	(42p)66	Beusoleil	5a.01ca.
	AM	3	(42p)67	Beusoleil	4a.70ca.
	AM	4	(42p)68	Beusoleil	4a.90ca.
	AM	5	(42p)69	Beusoleil	5a.16ca.
	AM	6	(47p)74	Beusoleil	6a.76ca.
	AM	7	(47p)75	Beusoleil	3a.47ca.
	AM	8	(47p)76	Beusoleil	3a.86ca.
	AM	9	(42p)70	Beusoleil	6a.25ca.
	AM	10	(42p)71	Beusoleil	5a.80ca.
	AM	11	(42p)72	Beusoleil	5a.58ca.
	AM	12	(47p)77	Beusoleil	5a.00ca.
	AM	13	(47p)78	Beusoleil	5a.00ca.
	AM	14	(47p)79	Beusoleil	5a.20ca.
	AM	15	(4p)52	Beusoleil	6a.20ca.
	AM	16	(4p)53	Beusoleil	6a.17ca.
	AM	17	(4p)54	Beusoleil	6a.10ca.
	AM	18	(4p)55	Beusoleil	6a.21ca.
	AM	19	(4p)56	Beusoleil	5a.85ca.
	AM	20	(4p)57	Beusoleil	8a.46ca.
	AM	21	(4p)58	Beusoleil	8a.36ca.
	AM	22	(4p)59	Beusoleil	7a.27ca.
	AM	23	(4p)60	Beusoleil	3a.78ca.
	AM	24	(4p)61	Beusoleil	3a.78ca.
	AM	25	(4p)62	Beusoleil	3a.62ca.
	AM	26	(4p)63	Beusoleil	3a.64ca.
	AM	Voirie et espace verts	(4p, 42p et 47p) 64, 73 et 80	Beusoleil	40a.93ca.
Total					1ha.82a.06ca.

Le lotissement projeté confronte dans son ensemble :

Au Nord : Les propriétés de Monsieur et Madame Paul AGUILAR (parcelles cadastrées section AM n°13 et 14) ; La propriété de l'Indivision DELANGHE (parcelle cadastrée section AM n°15).

A l'Est : La propriété de Monsieur et Madame Paul AGUILAR (parcelle cadastrée section AM n°2) ; La propriété de Monsieur Marc COUVY (parcelle cadastrée section AM n°46).

Au Sud : Le Chemin de Jacqou.

A l'Ouest : La propriété de M. et Mme Jacques GONDEAU (parcelle cadastrée section AM n°6) ; La propriété de Monsieur et Madame Jean HIELY (parcelle cadastrée section AM n°7); La propriété de l'Indivision BARDE (parcelle cadastrée section AM n°10); La propriété de Monsieur et Madame Pierre BAUDET (parcelle cadastrée section AM n°11); La propriété de Monsieur Raoul BLANDIN (parcelle cadastrée section AM n°12).

ARTICLE 3 – ORIGINE DE PROPRIETE – ELECTION DE DOMICILE POUR LA PUBLICITE FONCIERE –

a) ORIGINE DE PROPRIETE

Les parcelles cadastrées section AM n° 42 et 47, sont la propriété de la S.C.I. NETOU pour les avoir acquises de Monsieur et Madame Marc COUVY, aux termes de l'acte reçu par Maître Philippe DESOUTTER, notaire associé – 24000 PERIGUEUX, le 10 janvier 2005, publié au bureau des hypothèques de PERIGUEUX, le -----, volume -----, numéro -----.

La parcelle cadastrée section AM n° 4, est la propriété de la S.C.I. NETOU pour les avoir acquises de Monsieur et Madame André CORNUT, aux termes de l'acte reçu par Maître Philippe DESOUTTER, notaire associé – 24000 PERIGUEUX, le 10 janvier 2005, publié au bureau des hypothèques de PERIGUEUX, le -----, volume -----, numéro -----.

b) ELECTION DE DOMICILE POUR LA PUBLICITE FONCIERE

Le lotisseur déclare faire élection de domicile en l'étude de **Maître Laurent PISTRE CERDAN**, notaire à PERIGUEUX, au rang des minutes duquel sera déposé un exemplaire complet du dossier de lotissement qu'il publiera au bureau des hypothèques de PERIGUEUX.

ARTICLE 4 – MORCELLEMENT

Le lotisseur offre à la vente 26 lots à usage exclusif d'habitation individuelle. La subdivision ou le regroupement des lots sont autorisés, sous réserve des capacités des réseaux, après avis favorable de la mairie.

La répartition des surfaces est la suivante :

- superficie totale des lots **14113** m²(Lots 1 à 26)
- superficie totale voirie **4093** m²

Soit un total de **18206** m².

TITRE II – CONDITIONS GENERALES DE VENTE -

ARTICLE 5 – VENTE DES LOTS

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

Tout acquéreur de parcelles accepte leur forme et leur contenance, telles qu'elles figurent au plan de bornage annexé à la vente.

Toute modification au dossier, qui n'apparaît pas d'intérêt général ne pourra être autorisée.

Les modifications qui pourraient être autorisées le seront dans les conditions prévues aux articles L 442-10, L442-11 et R 442-19 du code de l'urbanisme.

Les cessions de lots ne peuvent être consenties que pour l'édification des constructions conformes au règlement national d'urbanisme, suivant le Plan Local d'Urbanisme de CHAMPCEVINEL.

La garantie de constructibilité donnée par le lotisseur pour l'ensemble du lotissement ne pourra lui être opposée à propos de l'état du sol ou du sous-sol.

Tout acquéreur s'engage à réaliser la construction d'un bâtiment d'habitation dans les cinq ans suivant la date d'achat du terrain.

ARTICLE 6 – MESURAGE ET BORNAGE –

Le lotisseur devra faire procéder au mesurage et au bornage général des lots par la **SELARL KERSUAL DEFARS**, Géomètres-Experts Foncier Associés, à **COULOUNIEIX-CHAMIERES**, auteur du plan parcellaire du lotissement, aux frais du lotisseur (*Les superficies ne sont définitives qu'après bornage et récolement*).

Un extrait de ce plan sera dressé aux frais du lotisseur par le Géomètre-Expert auteur du projet, pour être annexé à l'acte authentique de vente de chaque lot.

Ce plan définira les limites du lot, sa contenance définitive et pourra être utilisé pour établir le plan de masse annexé à la demande de permis de construire.

TITRE III – SERVITUDES –

ARTICLE 7 – SERVITUDES GENERALES –

Tout acquéreur déclare bien connaître le ou les lots à lui vendus, pour les avoir visités sur place.

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.

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

ARTICLE 8 – SERVITUDES D'URBANISME –

Les lotisseurs, les acquéreurs et éventuellement les locataires des lots seront tenus de se conformer aux règlements en vigueur, notamment aux prescriptions du **Plan Local d'Urbanisme de la Commune de CHAMPCEVINEL**.

Ils auront notamment à respecter les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives. (Voir Plan parcellaire et d'implantation des constructions [Pièce n° PA9] et les plans de bornage des lots.

ARTICLE 9 – SERVITUDES PARTICULIERES –

Les acquéreurs sont tenus d'autoriser le passage éventuel, dans leurs lots des réseaux souterrains (eau, assainissement (eaux usées et pluviales), gaz, électricité, téléphone...) nécessaires à la desserte des immeubles édifiés sur les autres lots.

Ils seront tenus d'en souffrir le passage sans indemnité ou quelque recours que ce soit, ainsi que d'autoriser l'accès dans les mêmes conditions pour la visite, la réparation, l'entretien et le renouvellement.

Ils devront également subir toutes servitudes correspondantes de non-plantation que pourraient leur imposer les autorités publiques compétentes.

Le lotisseur décline toute responsabilité du fait de la présence de ces réseaux et inconvénients et dangers éventuels pouvant en résulter.

Notamment sa responsabilité ne saurait en aucune façon être mise en cause du fait des perturbations susceptibles d'être subies lors des réceptions des émissions de radio et de télévision, lorsque les lignes à haute tension ont un voltage supérieur à 60 000 (il est à noter qu'en travaux neufs les lignes d'un voltage inférieur à 60 000 sont systématiquement antiparasitées).

→ ***Le ou les acquéreurs du lot 20 auront à supporter la présence d'une servitude de passage au profit des parcelles AM n°14 et 15 (voir plan de bornage).***

TITRE IV – PROPRIETE DES SOLS AUTRES QUE CEUX CONSTITUANT LES LOTS **– TENUE DES LOTS –**

ARTICLE 10 – PROPRIETE DES SOLS ET ENTRETIEN –

Le sol de l'ensemble des voies de desserte du lotissement est destiné à être incorporé à la voie communale si accord de la Mairie de Champcevinel, ou à être cédé à titre gratuit par le lotisseur à une Association Foncière Urbaine Libre (AFUL) à créer qui en assurera la gestion.

Jusqu'à cette incorporation à la voirie communale ou cession à une AFUL, le sol de ces espaces reste la propriété privée du lotisseur.

Les acquéreurs des lots ne doivent se brancher aux réseaux d'adduction d'eau potable, d'électricité, d'eaux usées, d'eaux pluviales et de téléphone qu'en utilisant exclusivement les branchements installés à cet effet.

Afin d'éviter une détérioration des chaussées, les branchements des lots sur les canalisations d'eau, d'électricité et de téléphone, ont été exécutés par le lotisseur. Des coffrets de branchement individuels sont prévus pour chaque lots.

Les acquéreurs feront leur affaire personnelle de tous les contrats ou abonnements à souscrire auprès de la Commune, des fournisseurs d'énergie ou des autres concessionnaires.

ARTICLE 11 – TENUE DES LOTS –

En application du Règlement Sanitaire Départemental :

- les propriétaires sont tenus d'aménager et d'entretenir leur terrain de telle sorte que la propreté et l'aspect du lotissement ne s'en trouvent pas altérés.
- les entrepreneurs et acquéreurs ne doivent pas utiliser des lots, vendus ou non, comme décharge, y installer des caravanes, toiles de tentes, etc. ...

Ils ne devront faire sur la voie publique aucun dépôt de matériaux, décharges, ordures ménagères ou autre... En cas de nécessité absolue de création d'un dépôt provisoire, le propriétaire qui en est l'auteur sera responsable de tout accident qui pourrait survenir de son fait. Il devra veiller à ne pas gêner l'écoulement normal des eaux.

Les espaces non construits ne devront pas rester en friche, ni dépourvus de végétation entretenue.

Pour les plantations d'arbres ou de haies, les distances à prendre en considération seront celles prévues à l'article 671 du Code Civil et compte tenu des éventuels usages locaux.

Par dérogation à l'article 671 du Code Civil et aux usages locaux, les arbres existants qui seraient à une distance inférieure à celle prévue, pourront être conservés, mais non remplacés, sans recours des propriétaires limitrophes.

Les panneaux publicitaires autres que ceux utilisés dans le cadre de l'affichage obligatoire du permis de construire, sont interdits.

TITRE V – DISPOSITIONS DIVERSES –

ARTICLE 12 – OBLIGATIONS DES PROPRIETAIRES PENDANT LES TRAVAUX DE CONSTRUCTION –

- 1. Toute entreprise concernée par des travaux de construction sur les terrains du lotissement *FONTROUBADE*, doit entreposer tout son matériel et les matériaux nécessaires aux constructions, sur le terrain concerné et en aucun cas dans l'emprise des voies de desserte (chaussée, accotements et espaces verts) ou sur un autre lot à bâtir riverain.**
- 2. Il convient pour chaque constructeur de prendre toutes les précautions d'usage pour protéger au maximum les ouvrages qui ont été réalisés lors de la viabilisation du lotissement. Il est obligatoire de couvrir la surface totale de chaque accès de lot en domaine public, jusqu'au bord de la chaussée. Cette couverture comprendra trois niveaux : un géotextile sur lequel sera répandu un lit de sable d'une épaisseur minimum de 5 cm, puis une couche de calcaire (granulométrie 0/315 – épaisseur minimum 10 cm). Cette couverture ne devra pas créer d'obstacles à l'écoulement des eaux pluviales de ruissellement de la chaussée. Elle sera préservée jusqu'à l'achèvement des travaux. L'enlèvement des matériaux de protection se fera sans occasionner de détériorations aux revêtements en place.**
- 3. Il est indispensable pour chaque entreprise, de nettoyer rapidement et intégralement les espaces communs, lorsque des gravats, de la terre de déblais ou tout autre résidu y auront été répandus.**
- 4. Les réseaux d'évacuation des Eaux Pluviales et Eaux Usées sont livrés en parfait état de fonctionnement. Les entreprises de construction devront prendre toutes les dispositions pour conserver ces réseaux dans le même état. Il est en particulier rappeler qu'il est interdit d'y déverser tout matériaux à base de ciment, peinture...**
- 5. Les engins mécaniques à chenilles métalliques sont interdits sur le lotissement. Si des livraisons de béton sont effectuées par des camions toupies, elles se feront sans abîmer le circuit routier (routes départementales, voies communales, chemins ruraux) emprunté pour l'acheminement du matériau.**

Si malgré ces recommandations et ces interdictions, des dégradations surviennent pendant la construction et qu'elles sont manifestement de la responsabilité de l'entreprise en charge de réaliser les travaux, la réparation des dégâts occasionnés sera à la charge du ou des propriétaires du lot concerné.

ARTICLE 13 – ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE –

Tout acquéreur devra faire assurer contre l'incendie les constructions élevées sur son terrain, dès le début des travaux.

La police d'assurance devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins, correspondant à la valeur des immeubles les plus proches.

ARTICLE 14 – GARANTIE – LITIGES ENTRE ACQUEREURS –

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, **du Plan Local d'Urbanisme de la commune de CHAMPCEVINEL** ou de celles indiquées aux titres de propriété.

Il fait aux acquéreurs, chacun en ce qui le concerne, entier abandon de ses droits de façon à ce que tout propriétaire acquéreur puisse exiger directement des autres l'exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges ou par le règlement national d'urbanisme et auxquelles ils auront contribué.

En conséquence, les acquéreurs qui se prétendraient lésés seront subrogés dans tous les droits du vendeur à l'effet d'exiger directement l'exécution des dites conditions, et toute discussion devra se vider directement entre eux, sans que, dans chacun des cas ni sous aucun prétexte, l'intervention de l'administration puisse être exigée.

ARTICLE 15 – ADHESION AU PRESENT CAHIER DES CHARGES –

La signature des actes de vente entraîne adhésion complète aux dispositions du présent cahier des charges.

Le présent cahier des charges sera inséré dans tous les actes de vente, tant par les soins du lotisseur initial que par les acquéreurs lors des aliénations successives.

ARTICLE 16 – OBLIGATION DE SOUFFRIR LES TRAVAUX –

Les acquéreurs sont tenus de souffrir sans indemnités l'apposition sur leur clôture ou leur habitation de tous signes extérieurs (numérotage, nom de la rue, repérage des bouches d'incendie, pose par les Services des Postes et Télécommunications de boîtes à lettre groupées type C.I.D.E.X., etc...)

ARTICLE 17 – APPROBATION ADMINISTRATIVE –

Le lotissement est constitué conformément aux dispositions des articles R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

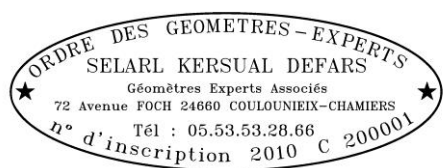
Le lotisseur remplira les formalités nécessaires pour obtenir l'approbation administrative du lotissement.

Les dispositions du présent cahier des charges ne seront rendues définitives qu'au moment de cette approbation.

A CHAMPCEVINEL, le 03 avril 2019.

Le Géomètre-Expert,
Cédric DEFARS,
Pour la **SELARL KERSUAL DEFARS**

Le lotisseur,
Monsieur Jean-Philippe COUVY
pour la **S.C.I. NETOU**



Maître Laurent PISTRE CERDAN,
Notaire