



PARC D'ACTIVITES DES FONTAYNES

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS (CCCT)



CHAPITRE 1 - GENERALITES

Article 1 - Objet du cahier des charges

Le présent Cahier des Charges a pour objet :

- de fixer les règles de caractère privé du lotissement dénommé « ECOPARC D'ACTIVITES DES FONTAYNES » à VILLES SUR AUZON.
- de fixer les conditions générales des ventes ou des locations qui seront consenties par le lotisseur de même que les conditions de revente ou location successives qui pourront être consenties par les futurs acquéreurs.

Article 2 - Force obligatoire du Cahier des Charges

Les règles visées dans l'article 1 s'imposeront :

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

Le présent 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 location ou de revente ou de locations successives.

Le respect des règles du présent Cahier des Charges est assuré par tout propriétaire du lotissement ou par l'Association Syndicale des propriétaires du lotissement, le cas échéant.

Tout propriétaire peut également en demander directement l'application sans avoir à justifier de l'inaction de l'Association Syndicale.

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 et intérêts.

Tout propriétaire d'un terrain est subrogé aux droits du lotisseur. Il peut exiger de tout autre propriétaire, directement ou par l'Association Syndicale si elle existe, l'exécution des conditions imposées et auxquelles celui-ci aurait convenu.

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

Article 3 - Adhésion au présent cahier des charges

La signature des actes de vente entraîne l'adhésion complète aux dispositions du présent cahier des charges, dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.

Le présent cahier des charges sera inséré dans tous les actes de vente, tant par les soins du lotisseur primitif, que par les acquéreurs lors des aliénations successives, soit par reproduction in extenso, soit par voie de références précises.

Article 4 - Cession des lots - Obligations des acquéreurs

Les cessions des lots ne peuvent être consenties que pour l'édification de constructions conformes aux normes définies par le permis d'aménager et les règles d'urbanisme en vigueur.

NULLITE :

1. Les actes de ventes, locations ou partages qui seraient conclus par l'acquéreur en méconnaissance des dispositions du présent Cahier des Charges seront nuls. Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de cinq ans à compter de l'acte de vente par le lotisseur ou son concédant, la Communauté de Communes Ventoux Sud, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.
2. Les cessions de lots ne peuvent être consenties qu'en vue de la **construction à usage d'activités artisanales, bureaux ou services, industrielles, les constructions à usage d'habitation intégrée au volume des constructions à usage d'activité avec une surface de plancher maximum de 80 m² dans les conditions prévues au règlement de lotissement article 1.** Les acquéreurs s'engagent à réaliser leur projet dans les deux ans qui suivront l'acte de vente. A défaut de construction dans le délai de 2 ans, les acquéreurs s'engagent à rétrocéder au lotisseur ou à son concédant, la Communauté de Communes Ventoux Sud, au prix coûtant assorti d'un abattement de 10% et tous frais annexes à leur charge, le terrain vendu, et ce sur simple demande présentée par le lotisseur ou son concédant, la Communauté de Communes Ventoux Sud .

La cession pourra être résolue par décision du lotisseur ou son concédant, notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation de l'obligation de construction ci-dessus décrite.

3. Les délais d'exécution prévus au cahier des charges seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur aura été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de l'acquéreur.
4. Après achèvement des travaux incombant à l'acquéreur d'un lot, ou éventuellement, à ses successeurs et pendant un délai de cinq ans, celui-ci sera tenu de ne pas modifier l'activité de l'établissement édifié sans avoir au préalable avisé le lotisseur et la Communauté de Communes Ventoux Sud et obtenu l'agrément de celle-ci pour la nouvelle activité.
Au-delà de ce délai de cinq ans, il est fait interdiction d'exercer toute activité contraire à celles autorisées par le règlement d'urbanisme et du lotissement.
L'inobservation de cette disposition entraînera la résolution de la vente dans les formes prévues au présent Cahier des Charges.

Revente des lots - morcellement :

Le propriétaire d'un lot ne pourra mettre en vente le terrain qui lui est cédé avant l'achèvement de la totalité des constructions prévues sans en avoir au préalable avisé le lotisseur et la Communauté de Communes Ventoux Sud.

Pour éviter toute spéculation, chaque acquéreur de lot n'ayant pas construit ne pourra revendre qu'au lotisseur ou son concédant, la Communauté de Communes Ventoux Sud, qui se réservent le droit de priorité au prix coûtant avec un abattement de 10%.

Les lots pourront faire l'objet de regroupement, mais ne pourront pas être divisés.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ÉQUIPEMENTS COMMUNS ET LES DÉPENSES Y AFFÉRENTES

Article 4 - Les équipements communs

Le lotissement comporte deux types d'équipements à usages communs à savoir :

1. Les voiries et espaces communs :

- voie et dessertes,
- réseaux d'évacuation des eaux pluviales, bassins et noues,
- réseaux d'eau, d'électricité, téléphone, fibre optique, éclairage,
- réseau d'assainissement,
- réseau d'arrosage

2. Un espace vert le long de la RD 942, des cheminements piétons et cycles le long de la RD 972 et en limite sud le long du fossé de collecte des eaux de ruissellement, 3 aires de convivialité, des espaces paysagers participant à l'assainissement pluvial

Ces équipements sont figurés sur les plans et pièces écrites faisant partie du dossier de demande de permis d'aménager.

Article 5 - Création des équipements communs

La création des équipements ci-dessus est à la charge du lotisseur. Ils sont réalisés dans les conditions prévues par l'arrêté municipal autorisant le lotissement et les documents ci-annexés.

La limite des prestations dues par le lotisseur et la définition des obligations de l'acquéreur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés est précisée dans l'annexe au présent cahier des charges dit "cahier des limites de prestations".

Le lotisseur est tenu de mettre ces équipements en état de conformité avec les plans et le programme des travaux susvisés et de les réaliser dans les règles de l'art.

Article 6 - Espaces privatifs non clos, clôtures et murs

Le lotisseur a également l'obligation de réaliser certains ouvrages sur les lots privés : espaces privatifs non clos à usage de stationnement, clôtures et murs en limite de propriété. La définition exacte des prestations réalisées par le lotisseur est décrite au « cahier des limites de prestation » ci-annexé.

Article 7 - Propriété des équipements

Les voies, les réseaux et espaces communs prévus aux plans seront remis par le lotisseur au concédant la Communauté de Communes Ventoux Sud qui en assurera la garde, le fonctionnement et l'entretien, ou aux concessionnaires de service public le cas échéant. Il n'y aura pas d'association syndicale libre (ASL).

Jusqu'à leur remise au concédant la Communauté de Communes Ventoux Sud, le lotisseur sera tenu d'assurer l'entretien des ouvrages. Les emprises des voies et espaces communs demeureront affectés à la circulation publique sans aucune restriction.

Les acquéreurs auront la charge financière des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement général, exécutés par le lotisseur. Pour ce faire, un constat sera établi contradictoirement entre l'acquéreur et le lotisseur avant et après travaux. Une caution de 600 euros sera demandée à l'acquéreur afin de garantir au lotisseur tout dommage. Cette caution sera

restituée après achèvement des travaux de l'acquéreur et constat de non-dégât des ouvrages réalisés par le lotisseur. En cas de dégâts, le lotisseur établira un devis de réparation dont tout ou partie sera prélevé sur la caution. Si le devis était supérieur, un complément sera alors réclamé à l'acquéreur dans les trois mois d'établissement de la facture. La restitution sera effectuée dans les trois mois qui suivent le constat de tout ou partie de la caution. Il est conseillé à l'acquéreur de bien intégrer ces contraintes dans ses marchés de travaux avec les constructeurs ou entreprises qu'il aura désignées. Dans tous les cas, le lotisseur tiendra pour seul responsable l'acquéreur en cas de problème qui fait son affaire des entreprises qu'il aura mandatées.

Jusqu'à la réception des travaux, le lotisseur pourra interdire au public et notamment aux constructeurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie des voies qu'elle aura réalisées.

Dès leur ouverture au public, la police y sera assurée par le Maire, conformément à la loi.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Article 8 - Réalisation des travaux de construction et aménagement des espaces extérieurs

Chaque acquéreur construit à ses frais et risques dans le respect des dispositions du Plan d'Occupation des Sols / Plan Local d'Urbanisme, du règlement du permis d'aménager et du présent cahier des charges.

Le constructeur devra établir ses projets en concertation étroite avec le lotisseur et lui communiquera pour accord préalable une copie du dossier complet de demande de permis de construire préalablement à son dépôt en Mairie.

L'Architecte-Urbaniste conseil désigné pour ce lotissement sera consulté pour avis par le lotisseur (et à sa charge) afin qu'il vérifie que l'architecture du projet est compatible avec l'environnement général et la vocation de l'opération et pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires de ce chef.

Le raccordement aux voies et réseaux pourra être refusé si les ouvrages ne sont pas compatibles ou si les règlements n'ont pas été observés.

L'examen du dossier par le lotisseur ne saurait engager sa responsabilité, l'acquéreur restant seul responsable de ses études, de ses choix comme du respect de ses obligations.

En aucun cas, le lotisseur ne pourra être tenu d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

Le projet architectural et l'aménagement des espaces extérieurs :

La construction et les aménagements extérieurs doivent respecter le cahier des prescriptions et recommandations architecturales annexé au règlement du lotissement.

Le plan détaillé des espaces extérieurs sera clairement explicité sur le plan de masse du dossier de permis de construire.

Les clôtures :

Le lotisseur réalisera l'ensemble des clôtures situées le long des voies communes ainsi que les murs techniques disposant des compteurs EDF en entrée de lot. Celles-ci devront être entretenues par les acquéreurs des lots et leurs caractéristiques (aspect et dimensions) ne pourront pas être modifiées. Les portails et portillons seront à la charge des acquéreurs.

Article 9 - Prescriptions relatives aux travaux de construction

L'acquéreur 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 dégâts causés aux propriétés privées.

Il lui est interdit de créer, par lui-même ou par ses entrepreneurs et ouvriers, aucun dépôt de matériaux ou de gravats sur les voies du lotissement. Il doit procéder dans les meilleurs délais à l'enlèvement des gravats existants sur son propre lot, du fait des travaux de construction.

Article 10 - Canalisations, branchements

Tous les réseaux seront en attente en limite de lots, en vue du branchement par les acquéreurs à leurs frais (cf. cahier des limites de prestations annexé).

Les acquéreurs des lots ne doivent se brancher aux réseaux d'adduction d'eau potable qu'en utilisant exclusivement les branchements amorcés à cet effet.

Les acquéreurs feront leur affaire personnelle de contrats ou abonnements à souscrire auprès de la Collectivité, des fournisseurs d'énergie et des Sociétés Concessionnaires.

Article 11 - Entretien extérieur des constructions et espaces libres privatifs

Les constructions et espaces libres privatifs doivent être, aux frais des acquéreurs, constamment tenus en excellent état de propreté et d'entretien.

Les enduits ou peintures des murs de façade doivent être périodiquement refaits, les arbres morts remplacés.

CHAPITRE 4 - OBLIGATIONS DES COLOTIS

Article 12 - Clôtures

Tout acquéreur d'une parcelle contiguë à des lots non encore vendus par le lotisseur ne peut, en aucun cas, réclamer à celui-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture.

Par contre, tout acquéreur d'une parcelle bénéficiant d'une clôture déjà existante a l'obligation de rembourser au propriétaire mitoyen qui aura supporté les frais d'établissement de cette clôture, la moitié de la dépense engagée, dans les conditions de droit commun en matière de mitoyenneté.

Article 13 - Servitudes générales

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.

Article 14 - Tenue générale du lotissement

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.

Arbres et plantations

Les plantations existantes ou créées seront maintenues et protégées quelles que soient 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 dommage, d'aucune clause d'exonération notamment vétusté, orages, foudre ou tempête.

Lors d'un abatage, il prend les précautions nécessaires pour éviter tous dommages aux lots voisins et les réparer s'il en est la cause.

Affichage

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

- Pour les totems installés à l'entrée de chaque lot
- pour les panneaux indiquant qu'une construction est à louer ou à vendre
- pour les panneaux dits de chantier
- pour les enseignes des activités présentes dans le lotissement dans les conditions du cahier des prescriptions architecturales et paysagères (article 1.4) : elles devront être indiquées dans la demande de permis de construire.

Article 15 - Viabilité

Droit des acquéreurs

Tous les acquéreurs des lots ou leurs représentants auront sur ces voies des droits de jour, vue et issue. Les acquéreurs auront les mêmes droits de circulation sur l'ensemble de la voie.

Circulation

La circulation ou le stationnement des véhicules, les déballages ou achalandages de forains, marchands ambulants, roulottiers, ou autres sur tout ou partie des voies est interdit, sauf dérogation pouvant être décidée par la Communauté de Communes. Ne seront pas comprises dans cette interdiction les véhicules de livraison, les voitures particulières des acquéreurs, celles de leurs visiteurs ou entrepreneurs pour les terrassements ou pour les transports de matériaux de construction, non plus que les voitures de déménagement ou de service.

Le stationnement prolongé des caravanes, même celles appartenant au propriétaire ou locataire des lots est interdit sur les voies et parcs de stationnement du lotissement.

Il est interdit aux acquéreurs d'ouvrir sur leur terrain d'autres voies ou accès que celles prévues au plan du lotissement.

Article 16 - Dispositions générales

Assurance

Tout acquéreur devra contracter toute assurance nécessaire pour les constructions dès le début des travaux.

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

Charges

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.

Garantie, litiges entre les acquéreurs

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 permis d'aménager et de celles indiquées aux titres 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 l'exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges, ou par le règlement du lotissement 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 entre eux, sans que dans aucun cas, ni sous aucun prétexte, l'intervention du lotisseur puisse être exigée.

ANNEXES :

- Cahier des limites de prestations
- Cahier des prescriptions architecturales et paysagères