

Commune de COPPONEX

Lotissement "Le Petit Prince"

CAHIER DES CHARGES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Objet du cahier des charges

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer :

- a) Les règles de caractère contractuel du lotissement, dénommé "Le Petit Prince", d'un terrain sis commune de COPPONEX, au cadastre de laquelle il est actuellement repris, lieu-dit "Sur Follon Sud", section ZA, n° 197p et 545p, pour une contenance cadastrale totale de 31 a 95 ca.
- b) Les conditions générales des ventes ou des locations qui seront consenties par le lotisseur, de même que les conditions des reventes successives qui pourront être consenties par les premiers acquéreurs.

Conformément aux dispositions de l'article R.315-9 du Code de l'Urbanisme, il est joint pour information au dossier présenté à l'appui de la demande d'autorisation de lotir mais n'est pas soumis à l'approbation de l'autorité administrative.

Article 2 - Force obligatoire du cahier des charges

- 1) Les règles visées en l'article 1er s'imposeront contractuellement :
 - dans les rapports du lotisseur et des 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 reventes ou locations successives.

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

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

CHAPITRE II - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX EQUIPEMENTS COMMUNS ET AUX DEPENSES Y AFFERENT

Article 3 - Equipements communs

Le lotissement comporte des équipements à usage commun, savoir :

- Voie de desserte ;
- Réseaux d'évacuation des eaux pluviales avec raccordement au réseau communal ;
- Réseaux divers d'eau, d'électricité, de télécommunication.

Le tout ainsi que lesdits équipements communs internes au lotissement sont prévus, quant à leurs tracés et implantations, leurs caractéristiques, leurs modalités de raccordement et leurs conditions de réalisation, au programme et aux plans faisant partie intégrante du dossier joint à la demande d'autorisation de lotir.

Article 4 - Création et réalisation des équipements communs

La création et la réalisation des équipements communs ci-dessus sont à la charge exclusive du lotisseur qui est tenu de les exécuter dans les conditions, modalités et délais résultant tant du dossier joint à la demande d'autorisation de lotir que de cette autorisation elle-même, dont les prescriptions, en cas de discordance, prévalent sur toutes autres.

Article 5 - Obligations du lotisseur à l'égard des équipements communs

- 1) Nonobstant la délivrance du certificat de l'article R.315-36a du code de l'urbanisme à laquelle est subordonnée, par l'article R.315-39 du même code, l'obtention du permis de construire, le lotisseur demeure tenu d'achever effectivement tous les travaux d'équipement internes du lotissement, sans aucune exception, et tels qu'ils sont prévus au dossier joint à la demande d'autorisation de lotir et par cette autorisation elle-même, et aussi, le cas échéant, de les mettre en état de conformité avec les prescriptions de ces mêmes documents, en respectant strictement toutes les règles de l'art.
- 2) Le lotisseur se réserve néanmoins le droit de procéder pour les uns ou les autres des travaux à exécuter aux ajustements mineurs rendus nécessaires en raison des impératifs techniques ou des difficultés d'approvisionnement en matériaux qui apparaîtraient au cours de leur réalisation.
- 3) Avant comme après complet achèvement, les équipements internes au lotissement bénéficient, de la part du lotisseur, pris en sa qualité de vendeur et sous réserve des ses propres droits et actions à l'encontre des locataires d'ouvrages, de la garantie des vices cachés dans les conditions prévues à cet égard par le Code civil.
- 4) Les actions pouvant être engagées en vertu du présent article à l'encontre du lotisseur, et le cas échéant, de ses locataires d'ouvrages ne pourront être exercées que par les propriétaires des lots.

Article 6 - Propriété des équipements communs et risques les concernant

Le lotisseur vend des parcelles divisées.

Les équipements à usage commun sont la propriété indivise des acquéreurs des lots qui en assureront la conservation, la gestion et l'entretien.

Avant que le transfert de la propriété de ces équipements à usage commun soit réalisé au profit des acquéreurs des lots, les risques de quelque nature que ce soit les concernant sont assumés par le lotisseur.

Néanmoins, avant comme après ce transfert de propriété, les acquéreurs seront pécuniairement responsables des dégradations qui y seraient commises par eux, leurs proposés ou les entrepreneurs travaillant pour leur compte.

En pareil cas, les frais de remise en état leur incomberaient, après une simple mise en demeure émanant suivant l'époque soit du lotisseur, soit d'un des propriétaires indivis.

Article 7 - Contribution des propriétaires aux charges afférentes aux équipements communs

- 1) A compter du transfert des équipements communs du lotissement aux propriétaires, les charges y afférentes, 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 dans les conditions ci-après ;

2) Ces charge sont réparties entre les propriétaires en fonction du nombre de lots dont ils sont propriétaires, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les différences de surface des parcelles ou de constructibilité ou de constructions effectivement réalisées.

3) Toute aggravation des charges, provenant du fait ou de la faute d'un propriétaire est supportée exclusivement par lui.

Cette disposition qui complète celle du dernier alinéa de l'article 6 qui précède est notamment applicable aux dégradations qui pourraient être causées aux parcelles et équipements communs avant, pendant ou après les opérations de construction par un propriétaire, lequel en sera personnellement responsable, sans préjudice de ses recours, le cas échéant, contre ses entrepreneurs ou fournisseurs.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Article 8 - Réalisation des travaux de construction

Chaque propriétaire construit, quand il l'entend à ses frais et risques, dans le respect des dispositions du règlement du lotissement, après avoir obtenu un permis de construire.

Article 9 - Sujétions relatives aux travaux de construction

Chaque 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.

Les matériaux de construction en cours d'utilisation, et seulement pendant cette période, peuvent être déposés sur le terrain du lot intéressé. En revanche, il est expressément interdit au propriétaire de ce lot de créer, par lui-même ou par ses entrepreneurs et ouvriers, aucun dépôt de matériaux et de gravois sur les voies intérieures ou les voies hors lotissement. Il doit, en outre, procéder dans le meilleurs délai à l'enlèvement des gravois existant sur son propre lot, du fait des travaux de construction. Enfin, il est, en particulier, interdit de gâcher du mortier sur les voies du lotissement.

Chaque propriétaire est tenu directement à l'égard des autres propriétaires de réparer tous désordres créés par ces travaux, soit aux autres lots, soit aux voies, caniveaux, trottoirs ou autres équipements communs.

Article 10 - Entretien extérieur des constructions

Les constructions doivent être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien.

Les portes, volets, persiennes et plus généralement les éléments extérieurs en bois doivent être vernis ou peints tous les trois ans au moins, de façon à maintenir à l'ensemble un aspect soigné.

Les enduits ou peintures des murs de façade doivent être périodiquement refaits.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS DIVERSES

Article 11 - 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 12 - Arbres et plantations

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

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

Article 13 - Séchage du linge

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 située sur la face postérieure de la maison, à condition que cet étendage soit discret et qu'en aucun cas il ne dépasse la hauteur maximale admise pour les haies.

L'installation d'un séchoir extérieur permanent est formellement interdite.

Article 14 - Affichage

Toute publicité ou affichage sont interdits, sous réserve des exceptions suivantes :

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

Article 15 - Bruits

L'usage discret de reproduction sonore est autorisé.

A partir de 22 heures, cet usage est absolument interdit hors des constructions.

Article 16 - Antennes

1) Sans préjudice de ce qui sera dit au 2) ci-dessous, la pose d'antennes extérieures à la maison pour la réception des télécommunications est autorisée.

Toutefois, si le propriétaire entend installer une antenne à plus de 4 mètres au-dessus du faitage, que ce soit sur la maison ou sur un arbre ou un pylône, il devra avoir obtenu l'autorisation écrite et préalable du lotisseur ou des propriétaires des lots, lesquels prendront en considération l'intérêt propre du demandeur et l'intérêt général sur le plan de l'esthétique.

En tout état de cause, le propriétaire demeure responsable de la tenue de son antenne.

2) Au cas où les services compétents procéderaient à une installation de télédistribution par câbles, le lotisseur ou les propriétaires des lots auront la faculté d'exiger que tous les propriétaires procèdent immédiatement à la dépose de toutes antennes extérieures.

Article 17 - Servitudes imposées à chaque lot

En ce qui concerne les canalisations et réseaux, chaque lot devra supporter les ouvrages et le passage de ceux-ci (eaux, égouts, électricité, gaz, téléphone, etc...) qui pourront être utiles à l'un ou l'autre des fonds, à condition que ces canalisations et réseaux souterrains ou en surplomb, passent en dehors du périmètre de la construction.

Les talus de déblais et remblais de la voirie sont créés sur les lots. Chaque propriétaire de lot en assurera l'entretien.

Article 18 - Cession des équipements communs

Les équipements communs sont la propriété des acquéreurs des lots.

Toutefois, ils sont tenus de céder à la commune tout ou partie de ces biens à l'exclusion des parkings qui resteront privés, à la première réquisition de celle-ci, sans que l'un des propriétaires ait le droit de s'y opposer. Cette cession devra avoir lieu après l'achèvement des constructions et l'obtention des certificats de conformité.

Article 19 - Réserves sur les équipements communs

Le lotisseur se réserve tant pour lui-même que pour tous tiers qu'il se substituerait, le droit d'utiliser les voies, réseaux et ouvrages du lotissement pour la desserte sur les terrains voisins restant lui appartenir, et ceux qu'il pourrait acquérir, de toute opération à sa convenance et de quelque sorte qu'elle soit. Les conditions de participation aux charges d'entretien de ces nouveaux utilisateurs, seraient débattues entre ceux-ci et les propriétaires.

Article 20 - Tenue générale

Les lots, les constructions, les espaces communs et les voies seront tenus en excellent état de propreté et d'entretien. Les prescriptions suivantes doivent en particulier être respectées :

- les fouilles sont interdites, si ce n'est pour la construction elle-même, et le sol sera remis en état immédiatement après la finition des travaux
- les décharges (ordures, déchets, matériaux) sont proscrits sur les lots, les voies, les espaces communs et les terrains voisins.

La zone en façade entre la voie et la construction sera obligatoirement aménagée en terrain d'agrément. Les jardins potagers ne seront tolérés que sur les parties arrières des terrains. Tout élevage est interdit sur l'ensemble du lotissement.

Article 21 - Obligation de contracter assurance

Les propriétaires sont tenus de contracter une assurance incendie et recours des voisins pour les bâtiments construits sur les parcelles.

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

Article 22 - Délivrance

Le lotisseur transmettra à l'acquéreur la propriété et la jouissance du lot de terrain vendu à compter du jour de l'acte authentique de vente.

L'entrée en jouissance se fera par la prise de possession réelle, le terrain loti étant libre de toute location ou occupation.

Le lotisseur ne sera pas tenu de remettre à l'acquéreur les anciens titres de propriété, mais ce dernier demeurera subrogé dans tous les droits du lotisseur pour se faire délivrer à ses frais, tous extraits ou expéditions d'actes concernant le lot à lui vendu.

Article 23 - Garanties

1) L'acquéreur sera tenu de prendre le lot de terrain à lui vendu dans l'état où il se trouvera au jour fixé pour la délivrance.

2) L'acquéreur reconnaît en particulier, avoir une parfaite connaissance du sol et du sous-sol de la zone constructible du lot.

Il devra, en conséquence, lors de l'étude et de l'exécution de sa construction, tenir compte d'éventuelles sujétions dues à la nature du sol et du sous-sol, et mettre en oeuvre les modalités techniques qu'elles nécessitent, qu'il appartiendra à l'homme de l'art qu'il aura choisi de déterminer sous sa seule responsabilité.

3) Le lotisseur sera tenu à la garantie d'éviction dans les termes de droit. Il s'oblige à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions hypothécaires pouvant grever le lot de terrain vendu.

A cet égard, il déclare qu'il n'existe sur ledit lot de terrain, aucune inscription et confirmera cette déclaration par un certificat négatif, délivré depuis moins d'un mois par le conservateur des hypothèques compétent et qui demeurera annexé à l'acte de vente.

Article 24 - Mesurage et bornage

1) Préalablement à la vente d'un lot de terrain, le lotisseur fera procéder à son mesurage et à son bornage par M. Patrick EPIARD, géomètre-expert DPLG à ANNECY.

Un plan régulier des lots sera dressé par ledit 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 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 son plan et le bornage de son lot. Aucune réclamation ne sera admise après la signature de l'acte de vente. Les frais de mesurage et de bornage des lots, ainsi que les frais d'établissement des plans de vente seront à la charge du lotisseur.

2) Par la signature de l'acte, l'acquéreur reconnaît l'existence matérielle des bornes indiquées au plan de vente. Tous les frais ultérieurs relatifs au bornage seront à la charge exclusive de l'acquéreur.

3) L'acquéreur d'un lot de terrain ne pourra élever aucune réclamation en cas de modification des tracés et de surface des lots autres que le sien.

Article 25 - 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 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, comme aussi sans qu'elle puisse nuire aux droits résultant en faveur des acquéreurs de la loi du 23 mars 1855.

Les acquéreurs des lots souffriront des servitudes dues aux équipements communs ou privés nécessaires à la viabilité du lotissement et pouvant grever les immeubles vendus.

A cet égard, le lotisseur déclare qu'il n'existe à sa connaissance pas d'autres servitudes que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux ou des dispositions du règlement de lotissement et de son arrêté d'approbation, tels que ces documents seront relatés dans les actes de vente.

En particulier, les lots 1 à 3 du lotissement seront grevés d'une servitude de passage tous usages réciproque.

La voie du lotissement sera grevée d'une servitude de passage de réseaux au profit du lot A détaché par certificat d'urbanisme.

Le lot 3 sera grevé d'une servitude pour emplacement poubelles.

Le lotisseur se réserve le droit d'apposer un panneau à l'enseigne "Amplitude", indiquant le nom du lotissement, et de le placer à demeure à l'entrée du lotissement.

Article 26 - Contributions et charges

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

Article 27 - Autres dispositions

Toutes les autres dispositions relatives aux conditions sous lesquelles seront consenties les ventes par le lotisseur telles que celles concernant la solidarité de plusieurs acquéreurs et de leurs commandes éventuelles, le paiement des prix principaux de vente, les réserves de privilège et d'action résolutoire, les déclarations fiscales ou autres exigées par les textes en vigueur, etc... seront insérées dans chaque acte de vente.

CHAPITRE VI - MODIFICATION DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

Article 28 - Dispositions soumises au présent chapitre

Les dispositions du chapitre V qui précède, afférentes aux conditions des ventes, peuvent être modifiées, s'il plaît au lotisseur, lors de la conclusion des ventes.