

# CAHIER DES CHARGES

Lotissement privé LE HANQUA

Commune de MONTGAILLARD



## CHAPITRE 1 — NATURE DU CAHIER DES CHARGES

### GENERALITES

Le lotissement privé dénommé « Le Hanqua » est situé sur le village de Montgaillard (65200). Ce lotissement comporte 4 lots individuels et 1 lot collectif réalisés par l'indivision GONZALEZ de PEREDO, désignée ci-après LE VENDEUR

### ARTICLE 1 – OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer :

- Les conditions générales des ventes qui seront consenties par le vendeur, de même que les conditions de reventes successives qui pourront être consenties par les acquéreurs successifs.
- les règles et servitudes de caractère privé du lotissement.

### ARTICLE 2 – FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES

Les règles décrites dans ce cahier des charges s'imposent : dans les rapports entre le lotisseur et les propriétaires des lots, dans les rapports entre les propriétaires et l'Association Syndicale, dans les rapports entre les 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, de locataire, de tout ou partie du lotissement.

A cet effet, il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso ou par référence à l'occasion de chaque vente ou location ou de revente ou locations successives.

Le contrôle du respect des règles du présent cahier des charges est assuré par le lotisseur ou l'Association Syndicale des propriétaires du lotissement.

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

Tout propriétaire d'un terrain est subrogé aux droits du lotisseur. Il peut exiger de tout autre propriétaire, directement ou par l'intermédiaire de l'Association Syndicale, 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 ou la Mairie puisse être mis en cause.

## **CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS COLLECTIFS ET AUX DEPENSES Y AFFERENTES.**

### **ARTICLE 3 – COMPOSITION DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS**

Les parties à l'usage collectif de tous les habitants du lotissement sont constituées par toutes les parties du terrain non réservées aux parties privées et par les ouvrages de toute nature qui y sont et y seront aménagés.

Les équipements à usage collectif sont des équipements d'INFRASTRUCTURE et comprennent :

- voies de desserte,
- réseaux des eaux pluviales de voirie,
- réseaux d'assainissement des eaux usées,
- réseaux divers de : eau potable, électricité, téléphone
- espaces verts ou espaces collectifs, jeux, passages piétons, haies, signalisations.

Le tout ainsi que lesdits équipements internes au dit lotissement quant à leurs tracés de raccordement, leurs caractéristiques, leurs modalités de raccordement et leurs conditions de réalisation seront approuvés dans l'arrêté du permis d'aménager le lotissement et sont repris dans le programme des travaux.

### **ARTICLE 4 – CREATION ET REALISATION DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS**

La création et la réalisation des équipements collectifs sont à la charge exclusive du VENDEUR qui est tenu de les exécuter dans les conditions, modalités et prescriptions résultant de l'arrêté approuvant le lotissement et les arrêtés modificatifs, le cas échéant. Ces équipements seront réalisés en deux phases (provisoire et définitive) en conformité des règles d'urbanisme et des stipulations de l'arrêté municipal autorisant le lotissement.

Le Vendeur est tenu de mettre les dits équipements en état de conformité avec les plans et le programme des travaux.

### **ARTICLE 5 – OBLIGATIONS DU VENDEUR A L'EGARD DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS**

#### **5.1 Obligations d'achèvement total**

Nonobstant la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, Le VENDEUR demeure tenu d'achever effectivement tous les travaux d'équipement internes du lotissement :

- dans le respect des conditions prévues par l'arrêté autorisant le lotissement et, le cas échéant, les arrêtés modificatifs,
- avec l'obligation, par le VENDEUR, de mettre ces travaux, si besoin est, en état de conformité avec les prescriptions de ces mêmes documents en respectant strictement toutes les règles de l'art.

## **5.2 Possibilité d'ajustements mineurs**

Le VENDEUR se réserve néanmoins le droit de procéder, dans l'exécution desdits travaux, aux ajustements mineurs rendus nécessaires en raison des impératifs techniques ou des difficultés d'approvisionnement en matériaux qui apparaîtraient en cours de réalisation.

## **ARTICLE 6 – PROPRIETES DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS**

Les biens immobiliers ou, le cas échéant, mobiliers constituant les équipements du lotissement, sont conservés et maintenus en bon état d'entretien, aux frais du lotisseur, jusqu'à la remise des dits équipements par celui-ci à l'Association Syndicale.

Toute aggravation des charges communes provenant du fait ou par faute d'un propriétaire est supportée exclusivement par lui.

Cette disposition est notamment applicable aux dégradations qui pourraient être causées aux équipements collectifs 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 les entrepreneurs ou fournisseurs.

## **ARTICLE 7 – CONTRIBUTION DES PROPRIETAIRES AUX CHARGES AFFERENTES AUX EQUIPEMENTS COLLECTIFS**

A Compter du transfert des parcelles et équipements collectifs du lotissement à l'Association Syndicale, les charges y afférentes, à savoir le coût de leur entretien et les dépenses accessoires, notamment les impôts auxquels leur propriétaire serait assujetti, les primes d'assurance et les frais de leur gestion sont assumés par l'Association Syndicale dans les conditions ci après et suivant les prescriptions particulières prévues dans les statuts.

Le montant des charges est réparti entre les propriétaires en fonction du nombre de lots dont ils disposent, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les différences de surface des parcelles ou de constructions effectivement réalisées.

## **ARTICLE 8 – PUBLICITE DU CAHIER DES CHARGES**

Tout propriétaire doit, lorsqu'il entreprend des travaux, faire prendre connaissance du présent Cahier des Charges à ses architectes, maître d'œuvre, entrepreneurs, artisans, etc., et faire constater par écrit cette disposition.

### **ARTICLE 9 – IMPOTS**

Les acquéreurs paieront les impôts et contributions de toutes natures afférents aux immeubles acquis par eux à compter du jour de leur entrée en jouissance.

### **ARTICLE 10 – SANCTIONS**

En vertu de l'acceptation par chaque acquéreur, au jour de la signature de l'acte authentique de vente, des clauses du présent cahier des charges, le lotisseur, et ultérieurement l'Association Syndicale, se réservent le droit de demander en justice la démolition des constructions édifiées à l'encontre desdites clauses ou de réclamer par la même voie des astreintes et dommages et intérêts pour toutes violations aux divers articles du présent cahier des Charges.

## **CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX RESEAUX ET EQUIPEMENTS COMMUNS**

### **ARTICLE 11 – FRAIS DE RACCORDEMENTS.**

Le lotisseur, pour assurer la viabilisation des lots, a procédé à divers travaux, tels amenées d'électricité et d'eau.

Restent à la charge des acquéreurs, pour ces réseaux, les frais de mise en place des divers compteurs et leur raccordement jusqu'à la construction.

En particulier, chaque propriétaire devra s'acquitter de la participation au raccordement au réseau d'assainissement d'un montant de 2500 € TTC. Suivant la convention établie entre le Syndicat Intercommunal d'assainissement et d'eau potable du Haut Adour et l'indivision GONZALEZ, ce montant sera payé directement à l'indivision GONZALEZ, dès la signature de l'acte de vente.

Les documents administratifs pour le raccordement au réseau d'assainissement sont à demandé auprès du Syndicat Intercommunal d'assainissement et d'eau potable du Haut Adour

1 rue de la Mairie  
65200 POUZAC  
tél : 07 85 97 28 37  
e-mail : pouzacsiaephautadour@orange.fr

### **ARTICLE 12 – ASSAINISSEMENT**

Un réseau d'assainissement communal sera mis en place : les acquéreurs des lots ont obligations de s'y raccorder.

En aucun cas les eaux de pluies ne seront déversées dans le réseau d'assainissement.

Le branchement d'un collecteur d'évacuation des eaux vannes et usées dans une canalisation d'eaux pluviales ou un fossé est formellement interdit.

Un réseau eau pluviale pour la récupération des eaux de pluies provenant de la voirie sera créé. Ce réseau ne peut pas être utilisé pour déverser les eaux de pluies des constructions et du terrain. Chaque acquéreur s'engage à laisser ces eaux de pluies s'écouler naturellement sur son terrain.

### **ARTICLE 13 – EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution, et munie d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour. Les compteurs d'eau sont à la charge des constructeurs.

### **ARTICLE 14 – ACCES AUX VOIRIES DU LOTISSEMENT, BRANCHEMENT AUX RESEAUX.**

Le lotisseur ou autre personne physique ou morale qu'il pourrait se substituer, se réserve un droit d'accès aux voies du lotissement ainsi que la possibilité de se brancher à tous les réseaux constituant le lotissement.

Le lotisseur a concédé à ENEDIS et à ORANGE chacun en ce qui le concerne, à titre de servitude, les droits suivants :

1. Occuper à titre définitif le ou les emplacements où sont édifiés es équipements techniques (armoires de répartition, etc) alimentant le lotissement.

2. Faire passer sur et sous les voies du lotissement toutes lignes nécessaires pour la distribution générale et pour les branchements des abonnés.

3. Implanter sur les voies et en limite des lots les équipements destinés aux conducteurs électriques.

4. Faire pénétrer sur les lots et les voies du lotissement ses agents ou ceux des entrepreneurs dûment accrédités par eux, en vue de la construction des installations.

## **CHAPITRE 4 – DISPOSITION JURIDIQUES ET FONCIERES AFFERENTES AUX PARCELLES**

### **ARTICLE 15 – DELIVRANCE DU LOT**

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

#### **ARTICLE 16 – PLANS DES LOTS**

Préalablement à la vente par acte notarié de chaque lot privatif, le vendeur fera procéder, à son mesurage et à son bornage par le Géomètre-Expert de l'opération. Un plan régulier de chaque lot sera dressé par ledit Géomètre-Expert et devra obligatoirement être annexé à l'acte de vente. Ces opérations seront à la charge du vendeur.

La contenance de chaque parcelle indiquée sur le plan de masse joint au cahier des charges, calculée graphiquement n'a pas de caractère définitif. Ce sera celle résultant des documents cadastraux établis par le Géomètre-Expert foncier désigné par le vendeur qui figurera sur les actes de vente et sera garantie aux acquéreurs. Ceux-ci auront un délai d'un mois à compter de la signature de l'acte pour la faire vérifier à leurs frais, si nécessaire. Passé ce délai, ils seront déchu de tout droit de réclamation, alors même qu'il existerait, en fait, une différence, elle devra alors faire le profit ou la perte des acquéreurs. Si des réclamations se produisaient dans le délai fixé ci-dessus et qu'elles soient reconnues fondées, le prix de vente fixé serait modifié proportionnellement à la différence constatée.

A partir de la date d'entrée en jouissance, l'acquéreur réglera les contributions et impôts de toute nature relatifs à la parcelle acquise et sera tenu de rembourser au vendeur la quote-part des contributions et impôts de toute nature existant actuellement ou pouvant être établis ou à acquitter pour son compte, lesquels seront déterminés au prorata des surfaces par lui acquises et de la date d'acquisition.

#### **ARTICLE 17 – FRAIS ET HONORAIRES**

Les frais, droits et honoraires des contrats de vente sont à la charge des acquéreurs et seront réglés entre les mains du Notaire à la signature de l'acte authentique de vente.

A partir de la date d'entrée en jouissance, l'acquéreur réglera les contributions et impôts de toute nature relatifs à la parcelle acquise et sera tenu de rembourser au vendeur la quote-part des contributions et impôts de toute nature existant actuellement ou pouvant être établis ou à acquitter pour son compte, lesquels seront déterminés au prorata des surfaces par lui acquises et de la date d'acquisition.

#### **ARTICLE 18 – GARANTIES**

Comme il est stipulé dans l'acte authentique de vente, la vente des lots est effectuée aux conditions ordinaires et de droit. L'acquéreur sera tenu de prendre le lot à lui vendu dans l'état naturel où il se trouvera au jour fixé pour la délivrance et l'entrée en jouissance, sans aucune garantie relative à la structure géologique du sol et du sous sol, notamment en ce qui concerne éventuellement une inconsistance de sol, une



résurgence d'eau ou une présence rocheuse pouvant entraîner des fondations spéciales ou des travaux de drainage ou de minage.

Le vendeur autorise, dès la signature d'une promesse de vente, l'ACQUEREUR à faire procéder par le constructeur de son choix, si celui-ci l'estime opportun, à toute étude du sol préalable susceptible de constituer un élément d'appréciation indispensable pour la réalisation de son projet de construction sur le lot objet de la réservation, l'ACQUEREUR s'engageant à remettre le terrain dans son état initial. L'ACQUEREUR, qui a toute latitude pour visiter le terrain avant sa réservation, est réputé avoir constaté l'état géologique du sol ou du sous-sol, susceptible d'entraîner, de la part du constructeur, des travaux supplémentaires de fondations spéciales devant entrer dans le coût de la construction, il ne pourra obtenir une diminution de prix du terrain vendu ou une annulation de la vente.

Il est ici précisé en tant que de besoin, ce que l'ACQUEREUR reconnaît, que le coût d'une éventuelle étude du sol comme celui de travaux supplémentaires entraînés par des fondations spéciales ou autres travaux résultant de la structure géologique naturelle du sol et du sous-sol, restera à l'entière charge de l'ACQUEREUR et ne pourra donner lieu à aucune diminution de prix.

Le vendeur déclare, en outre, que le terrain faisant l'objet du lotissement ne comporte pas, à sa connaissance, de sujétions particulières liées à l'état du sous-sol telles que : anciennes carrières, galeries minières ou autres, fouilles.

Le vendeur ne sera tenu à aucune garantie soit de l'état du sol ou du sous-sol, soit de l'existence de vices apparents ou même cachés, de communautés ou de mitoyennetés.

#### **ARTICLE 19 – SUBDIVISION DE PARCELLES.**

Toute subdivision de parcelle est interdite, même en suite de partage, successoral, matrimonial ou social. La subdivision d'un terrain initial est interdite. Les copropriétaires ne peuvent se prévaloir de l'article 815 du code civil pour y déroger.

#### **ARTICLE 20 – REUNION DE PARCELLES.**

Toute division ou réunion de lot unique est interdite.  
Le propriétaire d'un lot ne pourra faire qu'un logement au maximum sur un même lot.

#### **ARTICLE 21 – REVENTE - RESTITUTION.**

Aucune revente ne pourra être réalisée tant que le propriétaire n'aura pas fait disparaître les infractions au cahier des charges qu'il aurait pu commettre, sans préjudice de toute astreinte ou sanction législative.

#### **ARTICLE 22 – INTERDICTION DE PASSAGE.**

Il est expressément convenu qu'il est interdit au propriétaire d'un lot de créer par convention ou usage ou de conférer à qui que ce soit tout passage (voie, chemin, réseau



d'assainissement, d'électricité, d'eau, de téléphone, ...) ayant pour but de desservir un fond voisin ou même une construction.

#### **ARTICLE 23 – OBLIGATION DE CONTRACTER UNE ASSURANCE.**

Les propriétaires sont tenus de contracter une assurance multirisque pour les bâtiments construits sur leur parcelle.

#### **ARTICLE 24 – DESTINATION DES TERRAINS DU LOTISSEMENT**

Chaque parcelle du lotisseur est destinée à recevoir la construction d'une maison unifamiliale et les annexes qui lui sont liées.

Les acquéreurs et propriétaires successifs devront réaliser leur(s) construction(s) dans un délai maximum de deux ans, suivant la date d'acquisition auprès du lotisseur de leur lot(s). Dans ce délai, ils ont l'obligation de maintenir en bon état d'entretien la végétation de leur(s) propriété(s).

Chaque propriétaire construit à ses frais et risques, dans le respect des dispositions du présent cahier des charges, après avoir obtenu le permis de construire et / ou les autorisations nécessaires au regard de l'application du code de l'urbanisme.

Il est rappelé que les constructions annexes (garages, abris de jardin, serres, ombrières, kiosques, piscines, etc.) doivent faire l'objet soit du permis de construire initial soit de permis nouveau en cas de construction différée ou encore d'une déclaration de travaux.

En cas de non respect des engagements ci-dessus, le lotisseur puis l'Association Syndicale sera en droit d'exiger sous astreinte journalière la mise en conformité (jusqu'à démolition si nécessaire) des constructions et aménagements et pourra demander des dommages et intérêts d'un montant forfaitaire de 10 000 € en réparation du préjudice esthétique et économique (baisse de la valeur immobilière).

Annexe 1 : plan de masse du lotissement

