

**CAHIER DES CHARGES
DU LOTISSEMENT DOMAINE DE BELLE VIGNE
Route de Roquesorière
Commune de Saint-Sulpice**

ARTICLE 1 – Objet et force obligatoire du cahier des charges

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer les règles et servitudes de caractère privé du lotissement Le Domaine de Belle Vigne, sis à Saint-Sulpice (81370), cadastré section ZA numéros 49, 55p, 256, 257 et section A numéros 684, 686, 687, 688, 948, 949, 1083p, 1663, 1664, 1666, 1670, 1671, 2554, 2556, 2258, 2560, 2561p, 2569, 2570.

Ces règles s'imposeront :

- dans les rapports du lotisseur et des propriétaires successifs 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, tout ou partie du lotissement, personne physique ou personne morale de droit privé ou de droit public qui détiendrait tout ou partie du lotissement.

A cet effet, il doit être rappelé dans tout acte transif ou locatif des parcelles, par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou location ou de reventes ou locations successives ; soit être remis contre décharge à l'acquéreur ou au locataire.

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.

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 différent, le Tribunal de Grande Instance est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée, notamment en démolition et allouer tous dommages intérêts.

ARTICLE 2 – Composition et destination du lotissement

A – Périmètre – Désignation

L'assiette foncière du lotissement est constituée par un ensemble de parcelles sises Commune de Saint-Sulpice, et cadastrée comme indiqué ci-dessus.

B- Lots et espaces communs

L'ensemble des lots privatifs et des espaces à usage commun, figure sur les pièces du dossier d'arrêté d'aménager.

C – Destination du lotissement

Le lotissement est destiné à recevoir uniquement des constructions à usage d'habitation, et accessoirement, sous condition de l'accord de la Mairie, l'exercice de professions libérales dans les constructions à usage d'habitation, dont les règles d'intérêt général sont stipulées à l'article 4.

ARTICLE 3 – Dispositions afférentes aux travaux de construction

A - Réalisation des travaux de construction

Chaque propriétaire construit dans le respect des dispositions du règlement du lotissement (s'il en existe), du présent cahier des charges et du règlement de la construction (obligation d'obtention d'un permis de construire ou d'un arrêté de non-opposition à la déclaration préalable selon le type de construction souhaité).

B- Sujétions relatives aux travaux de construction

Le propriétaire est tenu, pour lui-même et pour 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 (et de l'association syndicale) de réparer tous désordres causés aux voies, clôtures et espaces communs, y compris coffrets privatifs et communs, candélabres et autres accessoires.

Tout acquéreur de lot devra s'assurer au moment de l'édification de sa construction que ses entrepreneurs ont pris toutes les mesures pour protéger les trottoirs ou leur bordure au droit de la façade de son lot, il sera tenu pour responsable du défoncement des caniveaux, bordures et trottoirs, et autres dégradations constatées sur toute la longueur de son lot.

De ce fait, les frais de remise en état des ouvrages nécessités par les dégradations ainsi commises seront à sa charge.

Les accès n'étant pas accessibles aux toupies béton, le propriétaire s'engage à imposer à son constructeur la livraison du béton par l'intermédiaire d'une pompe à béton.

De même, il s'engage à faire épauler le trottoir avant tout passage de véhicules.

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

Il est en particulier interdit de gâcher du mortier ou de brûler des matériaux sur la voie publique, ou les espaces privatifs et communs voisins.

Il est également interdit aux véhicules de chantier et autres, de passer sur, ou traverser, les lots privatifs voisins.

ARTICLE 4 – Règles d'intérêt général

A – Destination des constructions

Les constructions élevées ne peuvent être affectées qu'à l'habitation bourgeoise. Toutefois, si l'exercice de professions libérales est autorisé par la Mairie, les conditions suivantes devront être respectées:

- l'activité exercée ne devra, en aucune manière, causer de gênes au voisinage ni par le bruit, ni par l'odeur, ni enfin par une circulation trop active.
- les occupants exerçant une profession libérale auront la faculté d'apposer à l'entrée extérieure de leur maison une plaque ne portant d'autre indication que leur nom, titre, profession, plaque dont le périmètre ne pourra excéder un mètre.

Ils devront créer sur leur lot et en dehors des espaces communs, un nombre de parkings suffisant et conforme au PLU (ou POS) pour assurer le stationnement de leurs visiteurs.

B – Affichage

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

- pour les panneaux indiquant qu'une maison est à louer ou à vendre
- pour les panneaux ou plaques de professions libérales ou assimilées si celles-ci sont autorisées
- pour les panneaux de chantier jusqu'à complet achèvement et de publicité jusqu'à complète commercialisation : toute publicité sous quelque forme que ce soit est interdite en tout endroit du lotissement, sauf celles réalisées et mise en place par le lotisseur, qui pourront être conservées jusqu'à la fin de la commercialisation de l'opération, sans donner lieu à quelque indemnité que ce soit.

C – Jardins

Les parties des lots individuels non réservés à la construction seront aménagées en jardins d'agrément.

L'entrepôt dans le jardin de tous véhicules, caravanes, remorque, canot, objet quelconque, etc. est rigoureusement interdit, étant toutefois précisé que sur l'accès garage seul, le stationnement de voiture et d'une caravane sera autorisé.

Les cuves à gaz ou à mazout implantées dans les jardins devront être obligatoirement enterrées.

D - Entretien

Parties privatives

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

Parties communes

Les parcelles à usage commun de l'ensemble immobilier et les ouvrages d'intérêt collectif y établis seront conservés et entretenus, dès leur achèvement, par l'Association syndicale, aux frais des propriétaires des parcelles privatives, sauf classement dans le domaine public et prise en charge de cet entretien par la Collectivité.

Les charges d'entretien des parcelles à usage commun, de réparation et éventuellement de remplacement des ouvrages d'intérêt collectif ainsi que le cas échéant, les frais d'éclairage, arrosage, enlèvement des boues et neige, seront supportés par les propriétaires des parcelles privatives, selon la répartition prévue à l'article 12.

Chaque propriétaire sera personnellement responsable des dégradations commises à la viabilité ou ses accessoires par ses entrepreneurs. Il devra immédiatement, à ses frais, faire remettre en bon état les parties détériorées.

E- Arbres et plantations

Les propriétaires des lots, afin de donner puis conserver un caractère agréable et verdoyant au lotissement, devront planter arbres et/ou arbustes et/ou fleurs et/ou pelouses sur chacun de leurs lots. La zone en façade entre la voie et la construction sera aménagée en terrain d'agrément. Les jardins potagers ne seront pas tolérés que sur les parties arrière des terrains.

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.

Si un arbre se trouve dans une haie mitoyenne, il sera fait application des règles posées par l'article 670 du Code civil, quant à sa propriété et quant à la responsabilité en résultant.

Chaque propriétaire devra entretenir son lot de façon à ce que le terrain soit constamment

débroussaillé. Les haies seront élaguées en temps utile et échenillées chaque fois qu'il sera nécessaire, et seront conformes au Code de l'Urbanisme.

Pour toutes nouvelles plantations d'arbres et d'arbustes classés dans la catégorie averse d'eau, chaque propriétaire devra respecter une distance égale à la hauteur à maturité ou 1,5 fois en cas de rideau d'arbres ou d'arbustes par rapport à toute construction sauf mise en place d'un écran anti-racines d'une profondeur de 2 m.

F- Les décharges

Les décharges (ordures, déchets, matériaux) sont interdites.

G- Canalisations

Il est interdit de jeter dans les canalisations quoi que ce soit qui puisse provoquer une obstruction ou un engorgement des canalisations, des matières inflammables, corrosives, décapantes ou dangereuses, les garanties du constructeur ne jouant pas dans ce cas.

H – Mesurage et bornage

Tout acquéreur d'une ou de plusieurs parcelles accepte leur forme et contenance telles qu'elles figurent au plan qui est annexé aux présentes et en constitue partie intégrante.

Le bornage étant réalisé par le géomètre expert Lionel GUILLET à ALBI (81000).

Les lots seront délimités par le géomètre, et les limites matérialisées par des bornes, spits ou marques de peinture.

Les acquéreurs devront prendre soin de la conservation de ces repères jusqu'à la construction de la clôture.

Toute reconstitution du piquetage, par suite de la disparition des repères sera effectuée par le même géomètre, aux frais de l'acquéreur.

ARTICLE 5 – Accès privé des lots

Avant tout commencement de construction par les acquéreurs des lots, ceux-ci auront l'obligation de procéder à la réalisation d'un accès empierré partant de l'emplacement de leur futur garage et débouchant sur la voie du lotissement au niveau de leur accès imposé et constitué de tout-venant 0/80 sur une épaisseur minimum de 30cm après décapage de la terre végétale.

ARTICLE 6 – Blocs béton en limite de lots

Selon les caractéristiques des voiries, le lotisseur peut être amené à placer des blocs béton en limite de lots, afin d'adosser les trottoirs. Si tel est le cas, ces blocs ne font pas office de fondation pour un éventuel mur de clôture. Le lotisseur ne pourrait être tenu pour responsable en cas de fissuration ou de dégradations d'un mur bâti sur ces blocs.

ARTICLE 8 – Stationnement des véhicules

Il est stipulé à titre de règle générale, que le stationnement de véhicules autre que véhicule de transport courant est expressément prohibé sur toutes les voiries.

Les emplacements de stationnement en bordure des voies de circulation sont à usage commun.

Le stationnement sur les parkings communs situés en bordure de la voie est limité à 24 heures de façon à pouvoir être utilisés par l'ensemble des occupants du lotissement.

ARTICLE 9 – Assurances

L'association syndicale libre doit souscrire une assurance relative aux ouvrages et équipements communs.

ARTICLE 10 – Servitudes des services publics ou assimilés

I- Passage sur les voies et espaces communs

Les réseaux d'adduction d'eau potable, d'assainissement, d'électricité, d'éclairage public, des postes et télécommunications, de télédistribution ou autres emprunteront en principe les voies (chaussées et trottoirs) du lotissement.

Cependant, pour des raisons techniques, certaines canalisations et lampadaires seront ou pourront être placés en domaine privé.

Exceptionnellement, il pourra arriver que pour des raisons techniques, notamment, certaines canalisations traversent éventuellement certains lots. Les acquéreurs ne pourront s'opposer au passage des canalisations et devront supporter, sans indemnités, les servitudes pouvant en résulter.

En outre, ils ne pourront s'opposer à l'exécution des travaux nécessités par la réparation, l'entretien et le remplacement des canalisations et autres éléments d'équipement pouvant se trouver sur leurs lots.

La remise en état du terrain après travaux sera à la charge du service public ou de l'entreprise concessionnaire et, à défaut, de l'association syndicale des propriétaires.

II- Passage sur les lots

A/ Principe général

En ce qui concerne les canalisations et réseaux (eaux, égouts, électricité, gaz, téléphone, etc.) chaque lot devra supporter le passage de ceux (eaux, égouts, électricité, gaz, téléphone, etc.) qui pourront être utiles à l'un ou l'autre des fonds.

Les propriétaires seront tenus, à titre de servitude perpétuelle, de permettre en toutes circonstances l'accès sur leurs terrains des agents des administrations ou des concessionnaires concernés, ainsi que de leurs entrepreneurs dûment habilités, en vue de la surveillance, de l'entretien et de la réparation desdits réseaux de canalisations.

B/ Servitudes identifiées

- **Servitude 'non aedificandi'**

LOTS 1 à 6 : Il sera institué sur une bande de 3 mètres, le long du mur existant sur la parcelle cadastrée section A n° 1083, côté nord/nord-est, une servitude 'non aedificandi' consistant en l'interdiction formelle, de faire sur toute l'étendue de cette bande aucune construction ou ouvrage, à l'exception d'une piscine et de ses annexes.

Cette même étendue de terrain ne pourra supporter aucune autre plantation que celle consistant en arbres, arbustes ou arbrisseaux à basse tige dont la hauteur ne pourra jamais excéder 2 mètres, et qui devront être distants les uns des autres, dans toutes les directions, de dix mètres au moins.

- **Servitude de passage**

Les parcelles cadastrées section ZA n° 54 appartenant à M et Mme Jean BERRONE et section A n° 2561p restant appartenir à M VERGER, bénéficieront d'un droit de passage et d'un droit de branchements aux réseaux du lotissement.

La parcelle cadastrée section ZA n° 55 appartenant à M BERRONE Jean-Louis, bénéficiera d'un droit de branchements aux réseaux du lotissement.

Les parcelles desservies participeront aux charges d'entretien et de réparation des voies, réseaux et équipements du lotissement de la même manière que l'ensemble des lots, dès l'ouverture d'un chantier de construction sur celles-ci.

Le lotisseur pourra constituer toutes servitudes de passage ou de raccordement, consentir tous baux ou toutes cessions de terrains, dans la mesure où les parties privatives comprises dans la vente n'en seront pas affectées.

ARTICLE 11 – Réserves sur les équipements et/ou voies communes

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 des terrains voisins restant lui appartenir, sans pour autant qu'ils soient attenants au lotissement, ceux dont il pourrait réaliser l'acquisition et ceux pour lesquels il aurait établi une convention spécifique relatée dans le présent cahier des charges. Les conditions de participation aux charges d'entretien sont les mêmes que les règles de réparation des charges ci-dessous stipulées.

ARTICLE 12 – Contributions des colotis aux charges afférentes aux équipements

Les charges afférentes aux parcelles et équipements communs du lotissement et les frais de gestion de l'association syndicale libre, sont assumés par cette dernière ;

Ces charges sont réparties entre les propriétaires en fonction pour chacun d'eux d'un nombre de points égal au total :

a) En tout état de cause, que le lot soit ou non construit, en fonction de la surface de la parcelle exprimée en mètres carrés, éventuellement augmentée ou réduite après réalisation du bornage définitif;

b) Et, si le lot est construit et après achèvement de la construction, résultant soit de la déclaration d'achèvement faite à la mairie, soit de la mise en service, de CINQ fois le nombre de mètres carrés de surface de plancher effectivement construite, telle que cette surface résulte des indications du permis de construire ;

La situation de chaque propriétaire quant au nombre de points exprimant sa part dans la répartition est établie chaque année au 1er janvier et vaut pour la répartition des dépenses de l'exercice commençant audit 1er janvier.

Exemple :

Terrain : 600 m²

Surface Plancher construite : 130 m²

Nombre de points du lot : $600 + (5 \times 130) = 1250$ PTS

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

Notamment les 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.

ARTICLE 13 – Procédure

Le présent cahier des charges pourra être modifié selon la procédure prévue par l'article L. 442-10 du Code de l'urbanisme.

Dans l'hypothèse où cet article cesserait d'être applicable, la modification ne pourra être prononcée qu'à la majorité des deux tiers des propriétaires de lots, chaque propriétaire ne détenant qu'une voix quel que soit le nombre de lots qu'il possède.