25/03/2021

CAHIER DES CHARGES
DU LOTISSEMENT « LE CLOS SAINTE MARIE »
Route de Toulouse
Commune de NOE (31410)

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 Clos Sainte Marie ', sis à NOE (31410), cadastré section B numéros 740p, 1197, 1198, 1794 avant division parcellaire.

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 transitif 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 Judiciaire 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 NOE, 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 et du (des) modificatif(s) subséquent(s).

C – Destination du lotissement

Le lotissement est destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation, et accessoirement, sous condition de l'accord de la Mairie, l'exercice de professions libérales, 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 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 voiries et trottoirs, équipements et espaces communs, aux lots privatifs et leurs constructions, ainsi que les coffrets privatifs et communs 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 aux lots 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, les espaces verts ou les lots privatifs. 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 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 qu'ils sont autorisés sur les emplacements de stationnement et sur l'accès garage.

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, les ouvrages et équipements 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/ou 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 et équipements 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.

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.

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.

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.

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.

Le bornage des lots a été réalisé par Monsieur Marc GIRARDIN Géomètre Expert de la SARL XMGE située à BALMA (31130), 12 avenue de Prat Gimont.

Toute reconstitution du piquetage ou du bornage, 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

Le cas échéant, chaque lot devra supporter le passage des réseaux et canalisations (eaux, égouts, électricité, 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

Le lotisseur pourra constituer toutes servitudes de passage ou de raccordement, consentir tous baux ou toutes cessions de terrains, sur les parties communes ainsi que sur les lots lui appartenant encore.

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, espaces communs, réseaux, équipements 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

(Cet article ne concerne pas les lots indépendants, s'il en existe)

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 :

- 1 point par lot détenu, si le terrain est non construit et dépourvu d'autorisation de construire.
- 2 points par lot détenu, dès l'obtention du permis de construire et pour tous lots bâtis.

Les membres de l'Assemblée, et ce compris le lotisseur, qui sont titulaires de plusieurs lots disposent d'autant de voix que de lots.

Exemple : un membre de l'association, propriétaire de deux lots, l'un non bâti sans permis, et le second bâti (ou non bâti, mais bénéficiant d'un permis de construire) dispose de 3 points.

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.