

**Secteur de La Prade
63380 LANDOGNE**

Date : **Décembre 2005**

CAHIER DES CHARGES

Lotissement de La Prade

Maître d'ouvrage

Mairie de LANDOGNE

Le bourg
63380 LANDOGNE
TEL : 04 73 79 82 60 Fax : 04 73 79 82 61

Maître d'oeuvre

Urbaniste

SARL Campus Développement

49 rue Montlosier
63000 CLERMONT FERRAND
TEL : 04 73 42 25 90 – FAX : 04 73 42 25 89
faye-campus@wanadoo.fr



Le dit cahier des charges fait partie des pièces constituant le dossier du lotissement de La Prade qui sera déposé au rang des Minutes du Notaire chargé de sa publicité.

ARTICLE 1 – Désignation du terrain - objet

La propriété à lotir est située sur la commune de LANDOGNE, cadastrée section B, parcelle n°661 pour une superficie totale de 21 666 m².

Le terrain à lotir est libre de toute location ou occupation avant le début des travaux de mise en viabilité du lotissement.

Le présent cahier des charges a pour objet de définir les droits, charges et obligations respectives du lotisseur et des acquéreurs des lots constituant le lotissement, qui sont désignés ci-après.

ARTICLE 2 – Obligations

Le présent cahier des charges est opposable non seulement au lotisseur, aux acquéreurs, aux constructeurs sur lesdits lots, aux locataires, mais encore aux héritiers ou ayants droit, à quelque titre que ce soit.

Il doit être fait mention, tant du présent cahier des charges, du règlement, que du programme du lotissement, dans tous les actes de vente, de location, de mutation.

ARTICLE 3 – Parcellaire

Les lots seront attribués, par priorité, aux acquéreurs désirant construire une résidence principale.

La vente ne sera réalisée qu'à l'obtention du permis de construire. Seule une promesse de vente sera remise au futur acquéreur.

Il ne sera pas possible à un seul acquéreur d'acheter plusieurs lots contigus ou non, avant le délai d'un an, compté à partir de la date de mise en vente des lots, et de plus, avant que le Conseil Municipal ne lui ait donné son accord.

L'acquéreur ne pourra modifier le parcellaire initialement fixé lors de l'achat, et il devra réaliser une construction sur chaque lot.

Le lotissement comportera 16 lots, à usage d'habitation principalement, telles qu'elle est définie au plan de composition du lotissement.

A cela s'ajoute un lot pour la voirie et les espaces communs.

Les lots seront préalablement à la vente, bornés par le cabinet BISIO et ASSOCIES, géomètres-experts, 33 avenue de l'Europe, BP 101, 63451 BEAUMONT cedex – tél : 04 73 26 24 00, aux frais du lotisseur.

Le lot 0 constitue l'assiette de la voirie, des espaces verts. Les lots suivants sont constructibles.

Tout acquéreur prend le lot à lui vendu dans l'état où il se trouve le jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution de prix en raison dudit état.

ARTICLE 4 – Branchements particuliers

Tous les réseaux seront obligatoirement réalisés en souterrain. L'ensemble des branchements ou raccordements particuliers sur les réseaux réalisés par le lotisseur arrivera à 0.50m à l'intérieur des lots, le raccordement à l'intérieur des lots jusqu'aux constructions restant à la charge de chaque acquéreur de lot.

ARTICLE 5 – Remise des titres

Le lotisseur ne remettra aux acquéreurs aucun titre de propriété, mais du seul fait des ventes qui leur sont consenties, les acquéreurs seront subrogés dans tous les droits du lotisseur pour se faire délivrer personnellement et à leurs frais tous les extraits, plans et expéditions d'actes concernant les lots par eux acquis.

ARTICLE 6 – Régularisation des contrats de vente

Les contrats de vente des lots seront régularisés par acte authentique devant Notaire.

ARTICLE 7 – Publicité foncière

Une expédition du présent cahier des charges sera publiée au Bureau des Hypothèques de Riom avant que la première vente soit réalisée. Chaque acquéreur sera tenu de faire transcrire, à ses frais, au dit Bureau des Hypothèque, une expédition de la vente qui lui sera consentie.

ARTICLE 8 – Permis de construire

Toutes les constructions de quelque nature et de quelque importance qu'elles soient, ne pourront être édifiées que si le propriétaire du lot a obtenu le permis de construire exigé par les textes en vigueur.

ARTICLE 9 – Délai de construction : obligations et entretiens de la parcelle

Les propriétaires des lots seront tenus d'édifier ou de faire édifier, sur chacun des lots acquis, une construction qui devra être commencée, au plus tard, deux ans après la vente dudit lot.

En cas de non respect du délai ci-dessus fixé et sauf cas de force majeure, la commune de LANDOGNE, lotisseur, exigera de l'acquéreur la rétrocession de la ou les parcelles acquises, à charge par elle de lui rembourser le prix de cession initial.

La preuve de force majeure qui devra être apportée par l'acquéreur sera soumise à l'appréciation du Conseil Municipal.

Dans le cas où un propriétaire désirerait céder son lot avant l'expiration du délai de deux ans, cette cession doit intervenir au profit de la commune qui lui remboursera le prix d'acquisition.

En attendant qu'ils débutent leurs travaux de construction, les acquéreurs doivent assurer l'entretien et le débroussaillage de leurs parcelles.

ARTICLE 10 – Acceptation du lotissement-Voirie et réseaux divers

Tout acquéreur s'engage à n'élever, après signature de la vente, aucune réserve :

- sur le parcellaire du lotissement tel qu'il résultera des ventes des lots nus par la commune de LANDOGNE ;
- sur le tracé, la nature, la qualité des équipements de V.R.D. tels qu'ils sont définis par les dossiers techniques ;
- sur les modifications susceptibles d'être apportées aux V.R.D. en accord avec les autorités municipales ou préfectorales qualifiées, sur l'initiative du lotisseur.

ARTICLE 11 – Utilisation des voies

L'utilisation des voies sera soumise aux conditions suivantes :

- elles devront toujours être tenues libres et en parfait état de propreté sur tout leur parcours,
- il ne pourra sous aucun prétexte y être fait aucun dépôt de matériaux, marchandises ou immondices, détritiques ou objets quelconques,

Chaque acquéreur devra strictement assurer le respect de ces clauses au droit de sa propriété. Les acquéreurs des lots devront se conformer à tous les arrêtés, à toutes les décisions municipales ou autres, et à tous les règlements de Ville et de Police.

Tout dépôt indésirable sera évacué au frais du propriétaire défaillant, après une sommation restée sans réponse. La Commune sera habilitée à prendre toute mesure en son pouvoir pour l'application de cet article. Les travaux pour la remise en état des lieux seront facturés au propriétaire responsable, lequel pourra récupérer ledit montant des travaux auprès de l'entrepreneur ayant occasionné les dégâts.

ARTICLE 12 – Classement de la voirie et des réseaux dans le domaine de la Commune de LANDOGNE

Les voies, les parties communes ainsi que les réseaux restent la propriété du lotisseur, et sont incorporées à la voirie communale. La charge, l'entretien, l'exploitation en incomberont à la commune de LANDOGNE, chaque propriétaire de lot devant s'acquitter des taxes communales inhérentes.

ARTICLE 13 – Traitement des espaces situés de part et d'autre de la voie de distribution

Aucun dépôt de matériaux et matériel, de quelque nature que ce soit, n'est autorisé.

Le stationnement ne sera pas autorisé sur l'accotement piétonnier. Seul, le côté opposé, permettra dans les espaces prévus pour, le stationnement.

ARTICLE 14 – Entretien des réseaux, espaces publics et privatifs

L'entretien général des espaces publics sera assuré par la commune.

L'entretien des réseaux sera assuré par la commune ou par les services concessionnaires.

L'entretien des espaces privatifs sera assuré par chaque propriétaire.

ARTICLE 15 – Servitudes particulières

Raccordement aux réseaux :

Toutes les constructions devront obligatoirement être raccordées aux réseaux d'eau potable, électricité, et d'eaux pluviales lorsque c'est possible.

Servitudes grevant certains lots :

En règle générale, les acquéreurs devront supporter, sans indemnité, le passage des canalisations d'eau, d'égouts, de téléphone, d'électricité, que les services pourraient avoir à installer.

Une servitude de passage d'une conduite d'eaux pluviales grève le lot 1 (ou lot 1 et 2).

ARTICLE 16 – Conditions particulières concernant les servitudes pour passage des réseaux

Les acquéreurs ou ayants droit conserveront à perpétuité le droit de cultiver l'emprise des servitudes et d'en percevoir les fruits.

Cette réserve de jouissance est consentie sous les conditions suivantes qui sont toutes de rigueur :

- ils ne pourront faire aucune fouille, ni excavation, n'enlever aucune partie de la surface actuelle, ni l'exhausser par des dépôts de terre, pierres ou autres objets.
- Ils ne pourront établir aucune sorte de construction, encore qu'elle soit sans fondation, ni ne planter aucun arbre ou arbuste de quelque espèce que ce soit.

ARTICLE 17 – Droit de publicité

Sur l'ensemble du lotissement, il sera interdit de concéder à quiconque un droit d'affichage ou de publicité quelconque.

ARTICLE 18 – Construction et approvisionnement

Pendant la durée des travaux de constructions, il est interdit de gâcher du mortier sur les trottoirs, les chaussées, et d'y déposer des matériaux quelconques. Pendant le cours de la construction, chaque propriétaire de lot sera pécuniairement responsable des dégradations effectuées aux parties communes, soit du fait des entrepreneurs, soit de son fait.

ARTICLE 19 – Litige entre propriétaire ou avec le lotisseur

Tout litige entre les propriétaires doit se régler directement entre eux, sans que le lotisseur, sous aucun prétexte, puisse être mis en cause.

Vis-à-vis des propriétaires, le lotisseur décline toute responsabilité du fait de la présence des lignes électriques, ainsi que des inconvénients et dangers éventuels pouvant en résulter. Notamment, sa responsabilité ne saurait en aucune façon, être mise en cause du fait des perturbations susceptibles d'être subies par les réceptions radios et télévision.

Le système d'assainissement individuel reste à la charge de l'acquéreur, la conformité de l'installation pouvant être vérifiée par la commune.