Communauté de communes Dômes Sancy Artense

COMMUNE DE SAINT JULIEN PUY LAVEZE

ESPACE D'ACTIVITE DE LA COURTINE

CAHIER DES CHARGES

Le présent Cahier des Charges fait partie des pièces constituant le dossier du Lotissement " Espace d'activité de LA COURTINE " situé sur la Commune de SAINT JULIEN PUY LAVEZE, qui sera déposé au rang des Minutes d'un notaire.
Le présent Cahier des Charges a pour objet de définir les droits, charges et obligations du Lotisseur et des Acquéreurs des lots constituant le lotissement.
Il est imposable, non seulement au lotisseur, aux constructeurs sur les dits lots, aux locataires, mais encore aux héritiers ou ayants droits, à quelque titre que ce soit.
Il doit être fait mention tant du présent Cahier des Charges, du Règlement que du programme de lotissement dans tous les actes de vente, de locations ou de mutations.

Le titre 1 définit les règles propres à assurer le respect de la législation sur le lotissement.
Le titre 2 fixe les prescriptions techniques imposées à l'acquéreur pendant la durée destravaux d'aménagement du lotissement.
Le titre 3 fixe les règles et servitudes de droit privé.

Les deux premiers titres constituent les dispositions purement bilatérales entre le lotisseur et chaque acquéreur. Elles ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront en conséquence, ni être opposées aux autres acquéreurs ou à des tiers, ni être invoquées par ceux-ci à rencontre des acquéreurs, conformément aux dispositions de l'article 1165 du Code Civil.

Le titre 3 s'impose à tous les propriétaires et ce, sans limitation de durée. Chacun des assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce titre 3 à l'encontre des autresassujettis.

TITRE 1 – DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL

ARTICLE 1 - DECOUPAGE et DESTINATION des LOTS -

Le lotissement s'étend sur une surface de 83 300 m2 environ. Le découpage foncier se fera à la demande des acquéreurs avec un minimum de 1 500 m2.
L'emplacement, la superficie, la désignation cadastrale de chaque parcelle, figureront sur le plan qui sera remis à chaque acquéreur lors de la signature des actes authentiques.

ARTICLE 2 - VENTE - LOCATION des TERRAINS CEDES -

Les ventes seront réalisées par acte authentique. Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu`ils n'auront pas reçu l'affectation prévue.Il est précisé que l'ensemble des travaux de construction et d'aménagement extérieur devront être entièrement terminés dans un délai de quatre ans maximum à compter de la date du permis de construire.

ARTICLE 3 - BORNAGE-

Le bornage de chaque lot sera effectué préalablement aux ventes. Les frais de bornage seront à la charge du lotisseur ou du propriétaire.
A l'occasion de chaque vente, il sera remis aux acquéreurs, un descriptif et un plan individuel de bornage établi par un Cabinet de Géomètre-Expert.
Les frais de bornage et d'établissement des différents documents sont à la charge du lotisseur ou du propriétaire.
En cas de disparition des bornes, chaque acquéreur se chargera personnellement de faire exécuter à ses frais, par un Géomètre-Expert, la remise en place des bornes disparues.

ARTICLE 4 - ACCEPTATION du PARCELLAIRE -

Tout acquéreur d'un ou plusieurs lots, en accepte leur forme et leur contenance, tellesqu'elles résultent du bornage. Il déclare, après avoir eu communication par le vendeur, bien connaître le tracé et les caractéristiques de la voirie, des réseaux d'eau, d'égouts, d'électricité et de téléphone.

ARTICLE 5 - MODALITES de VENTE et GARANTIES -

Tout acquéreur sera tenu de prendre le ou les lots qui lui ont été vendus, dans l'état oùils se trouveront à l'entrée en jouissance. Il déclare bien connaître le tracé de la voirie, lesdifférents réseaux et les servitudes éventuelles.

Le lotisseur ne sera tenu à aucune garantie, soit de l'état du sol ou du sous-sol, soit de l'existence de vices apparents ou de vices cachés. Les acquéreurs ont 15 jours à compter dela date d'entrée en jouissance pour faire vérifier, si bon leur semble, à leurs frais, la contenance du lot acquis. Passé ce délai, ils seront déchus de tous droits.

ARTICLE 6 - SERVITUDES RELATIVES à la DEMANDE de PERMIS de CONSTRUIRE

Les acquéreurs ne pourront déposer leur demande de permis de construire, qu'aprèsavoir soumis leur projet pour accord à l'Architecte Conseil désigné par la Communauté de communes en collaboration avec le CAUE. Les dépenses consécutives à cette prestation seront supportées par les acquéreurs.
La demande de permis de construire devra être obtenue de l'autorité administrative, avanttout commencement des travaux de construction, par les acquéreurs. Chaque propriétaire construira dans

le respect des dispositions réglementaires.

ARTICLE 7 - PROPRIETE - JOUISSANCE -

Les acquéreurs seront propriétaires du lot à compter du jour de la signature de l'acte authentique d'achat, et ils en auront la jouissance à compter de cette date.

ARTICLE 8 - REMISE des TITRES -

Le lotisseur ne remettra aux acquéreurs, aucun titre de propriété, mais du seul fait des ventes qui leur seront 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 9 - REGULARISATION des CONTRATS de VENTES -

Les contrats de ventes des lots seront régularisés par acte authentique, en suite du présent Cahier des Charges devant un notaire.
L'acquéreur pouvant être assisté du Notaire de son choix.

ARTICLE 10 - PUBLICITE FONCIERE -

Une expédition du présent Cahier des Charges, sera publiée au Bureau des Hypothèques de CLERMONT FERRAND, lors de la réalisation de la première vente. Chaque acquéreur sera tenu de faire transcrire à ses frais au dit Bureau des Hypothèques, une expédition de la vente consentie.

TITRE 2 – DISPOSITIONS TECHNIQUES

ARTICLE 11 - RACCORDEMENT aux RESEAUX -

Toutes les constructions devront obligatoirement être raccordées aux réseaux eaupotable, E.D.F. et assainissement. Les branchements aux réseaux téléphoniques, haut débit et gaz demeurent facultatifs. Les acquéreurs de lots seront tenus de se conformer aux règlements en vigueur et au×conditions imposées par les gestionnaires.
L`ensemble des raccordements aux réseaux d'eaux usées, d'eaux pluviales, d'alimentationen eau potable, d'E.D.F., de téléphone et haut débit, sera réalisé par le lotisseur.
Les tabourets de branchements EU et EP de chaque lot, seront posés à 1 m au moins à l'intérieur des lots. Les coffrets de branchements E.D.F. de chaque lot, seront posés en limite de voirie, en partie privative.

ARTICLE 12 - TRAVAUX de CONSTRUCTION - `

Pendant la durée des travaux de construction, chaque propriétaire sera pécuniairementresponsable des dégradations effectuées soit de son fait, soit de celui de ses entrepreneurs ou de ses employés.
Un état des lieux sera dressé avant la vente de chaque lot, afin de constatercontradictoirement la situation des branchements et l'état des infrastructures.

Les matériaux de construction en cours d'utilisation et seulement pendant cette périodepourront être déposés sur le terrain en cours de construction. Ils ne devront en aucun casêtre déposés sur les voies.
Les terres et les déblais provenant des travaux de construction que les acquéreurs pourraientutiliser sur leur propre lot, devront être évacués en dehors du lotissement. Les acquéreurs seront responsables de leurs entrepreneurs dans le cas où ceux-ci effectueraient desdécharges à des endroits interdits, ou des dégradations sur les infrastructures ou superstructures des voies.
Les propriétaires devront acquitter le coût des réparations qui pourront être réalisées si lacommune le demande par une entreprise de son choix.

ARTICLE 13 - PUBLICITE - AFFICHAGE -

Le nombre d'enseignes commerciales propres à chaque acquéreur est limité à 2.

ARTICLE 14 - ECLAIRAGE PUBLIC -

Les réseaux d'éclairage des voies, des espaces libres et plantés du domaine public sontà la charge du lotisseur. Les travaux d'éclairage à l'intérieur de chaque parcelle sont financièrement supportés par l'acquéreur.

ARTICLE 15 - CLOTURES -

Les clôtures de chantier restent à la charge de l'acquéreur. Les clôtures définitives deslots seront réalisées selon les prescriptions du règlement du lotissement en même temps que la construction.Les clôtures sur rue demeureront la propriété privée de chaque propriétaire de lot. Chaquepropriétaire de lot s'engage à entretenir convenablement les haies vives présentes sur son lot.

ARTICLE 16- VOIRIE -

La totalité des travaux de la voirie de desserte jusqu'à la limite des parcelles privativessont à la charge du lotisseur. Par contre, l'aménagement intérieur des parcelles privatives et des accès à la voirie publique reste à la charge de l'acquéreur.

ARTICLE 17 - BRANCHEMENTS PARTICULIERS -

Le raccordement à l'intérieur des lots jusqu'aux constructions, reste à la charge de chaque acquéreur de lot et sera obligatoirement réalisé en souterrain. Pour le branchement l'eau, il n'est pas compris la fourniture du compteur.

TITRE 3 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

ARTICLE 18 - TENUE GENERALE -

L'acquéreur devra entretenir ses espaces libres en bon état de façon permanente et àses frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant, et à ne pas nuire à labonne tenue des terrains voisins.
Il ne pourra être établi sur les façades des bâtiments, ni sur les terrains, rien qui puisse nuireà la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des sites environnants.
L'acquéreur devra entretenir sa propriété et procéder à un nettoyage et débroussaillagerégulier

pendant la période comprise entre la date d'acquisition et le début de sa construction.

ARTICLE 19 - ASSURANCES -

Tout acquéreur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain à unecompagnie solvable et pour leur valeur réelle.

ARTICLE 20 - MODIFICATIONS -

Les dispositions du présent cahier des charges pourront être changées dans les conditions de majorité prévues par l'article L. 315-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 21 - LITIGES ET SUBROGATIONS -

Les dispositions du présent cahier des charges sont applicables tant entre le lotisseur et l'acquéreur, qu'entre les différents propriétaires entre eux.

ARTICLE 22 - SERVITUDES GENERALES -

Tout acquéreur déclare bien connaître le ou les lots pour les avoir visités sur place.Les acquéreurs souffriront sans indemnités les servitudes frappant les lots qu'ils acquièrentcomme celles pouvant être portées sur les biens dont ils ont collectivement la jouissance.

Ils jouiront de même, et sans soulte, de toutes les servitudes actives qui pourraient êtreportées sur les mêmes biens.

Notamment les masses 1 et 2 supportent une servitude de passage d'un collecteur des eauxusées de la Société laitière (liaison usine - bassins de traitement).

ARTICLE 23 - CQNDITIONS RELATIVES AUX SERVITUDES DE PASSAGE DE RESEAUX -

En règle générale les acquéreurs devront supporter sans indemnité le passage de canalisations d'eau, E.D.F. et G.D.F. et le survol des lignes électriques que les services del`E.D.F. pourraient avoir à installer.

L'acquéreur ou ayant droit sera propriétaire de l'assiette de la servitude de passage deréseaux et sera tenu de respecter les conditions suivantes :

- Il ne pourra faire aucune fouille ni excavation, enlever aucune partie de la superficie actuelle, ni l'exhausser par des dépôts de terre, pierres ou autres objets.
- Il ne pourra y établir aucune sorte de constructions, sauf celles qui serontédifiées sans fondation, et posées simplement sur le sol, ni y planter aucun arbre ni arbuste ou plantes de quelques espèces que ce soit.
- Il sera créé un droit de passage à perpétuité sur le dit terrain pour visiter ou réparer les réseaux ou ouvrages nécessaires, à la charge du propriétaire del'ouvrage de rétablir les lieux sans indemnités pour les récoltes ou destructions d'espaces verts, sauf le cas échéant pour des dommages causés sur le terrainsitué en dehors de l'emprise de la servitude, l'indemnité étant fixée par experts.

ARTICLE 24 - PUBLICITE -

Sur l'ensemble de l'opération, il sera interdit de concéder à quiconque un droitd'affichage ou de publicité quelconque.

Enseignes

Chaque entreprise pourra implanter deux enseignes sur sa parcelle pour identifier sonnom, son activité, sa marque, ou les produits qu'elle distribue. Les enseignes implantées le long de la RD 82 seront installées sur le domaine privé de DOMES SANCY ARTENSE.

Les enseignes seront obligatoirement de forme rectangulaire ou carrée. Leur longueur nedevra pas excéder 10 mètres dans la marge de reculement de 10 mètres. La hauteur sera de 2 mètres maximum par rapport au terrain naturel.

Le logo d'une firme ou d'une marque peut être reproduit sur les enseignes. Il ne doit pascependant excéder le tiers de la surface totale de l'enseigne.

La teinte des enseignes doit être choisie parmi celles autorisées. L'emploi des néons estpossible, à condition qu'ils soient de couleur bleue, RAL 5002, 5005, 5010 ou 5017.

L'entreprise qui souhaite inscrire son nom directement sur le bâtiment peut le faire, sur unesurface n'excédant pas le sixième de la surface de la façade et sur une hauteur n'excédantpas celle des enseignes. Dans ce cas, l'utilisation de néons clignotants est interdite.

ARTICLE 25 - INTERDICTIONS DIVERSES -

Sur l'ensemble du lotissement, il est interdit d'entreposer à l'intérieur des lots, des objets quelconques pouvant nuire àl`esthétique (matériaux, vieilles voitures ou ferrailles quelconques).

ARTICLE 26 - GESTION ET ENTRETIEN DES ESPACES VERTS -

Les aménagements paysagers réalisés et entretenus par le lotisseur seront :

>Espace "vitrine " (le long de la RD 82), sur une largeur de 8 mètres,

>Cheminement piétonnier et aménagements environnants sur une largeur de 10mètres.

Les aménagements paysagers réalisés et entretenus par les propriétaires :

> Toute plantation et aménagement réalisé à l'intérieur des lots.

ENTRETIEN :

Les espaces verts seront particulièrement suivis les deux ou trois premières années : taillede formation pour les arbres et arbustes, arrosage, désherbage.

> **Labour désherbage et binage** : bêchage au pied des arbres et des baliveaux,ainsi que l'ensemble des massifs 1 2 fois par an (automne et printemps),

>**Tuteurs et haubans** : ils sont ajustés ou remplacés aussi souvent quenécessaire.

> **Arrosage** : les arrosages sont indispensables les premières années. Ils sontrépétés autant qu'il est nécessaire, et doivent toujours être effectués en dehors des heures de fort ensoleillement. On estime, par arrosage, à 50 litres d'eauminimum par arbre et 10 litres d'eau minimum par arbuste. La fréquence sera plus élevée en période de sécheresse (jusqu'à une fois par semaine). L'arrosage doit s'accompagner d'une vérification régulière des cuvettes d'arrosage et des tuteurs.

> **Traitements** : les plantations doivent être protégées des attaques des insectes et des maladies cryptogamiques.

> **Taille** : les trois premières années, la taille des arbustes est essentiellement unetaille de formation, destinée à faciliter la ramification et à équilibrer les croissances. Par la suite (tous les trois ans environ), il s`agit simplement d`une taille denettoyage des bois morts ou de suppression des bois cassés, éventuellement d'équilibrage pour les arbustes trop vigoureux (taille après floraison pour lesarbustes à floraison printanière, à la sortie de l'hiver pour les

autres).

Pour les arbres, la taille d'entretien est importante les dix premières années de la plantation ; elle se fait tous les trois ans environ, pendant l'hiver. Pour les arbres d'alignement, la taille estdestinée à élever le tronc à la hauteurdésirée, former la charpente et limiter la hauteur de la cime.

>Tontes : les pelouses sont régulièrement tondues, de façon à ce que la hauteurmaximale ne dépasse jamais 10 cm. Une dizaine de tontes seront nécessaires par an. La fréquence des tontes sera plus importante au printemps et en automne (environ tous les quinze jours).
>Fertilisation : un apport d'éléments (type N-P-K) est important les premièresannées de croissance.

Remarque : pour limiter les interventions d'arrosage et de désherbage, il estpossible dans certains cas (haies, massifs, plantes couvre-sol), de réaliser les plantations sur film plastique ou biodégradable.

Fait à ROCHEFORT-MONTAGNE le 26/07/18

Le lotisseur,

Communauté de Communes Dômes Sancy Artense
63210 ROCHEFORT-MONTAGNE