

**COMMUNAUTE DE COMMUNES ISLE-  
DOUBLE-ET-LANDAIS**

**CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT  
COMMUNAUTAIRE  
A VOCATION ECONOMIQUE**

**LE PIZOU**

## **CHAPITRE I – GENERALITES**

### **Article I-1 – Objet**

Le présent cahier des charges a pour objet :

- a) de fixer les conditions générales des ventes qui seront consenties par la COMMUNAUTE DE COMMUNES ISLE-DOUBLE-ET-LANDAIS, ci-après dénommé « le lotisseur »
- b) de fixer les règles de caractère privé du lotissement ; lesquelles s'ajoutent aux dispositions du caractère réglementaire.

### **Article I-2 – Force obligatoire**

I-2.1 – Les règles visées au présent cahier des charges s'imposeront :

- a) dans les rapports entre le lotisseur et les lotis
- b) dans les rapports entre les lotis

, et ce, sans limitation de durée.

Il est opposable, à et par quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

A cet effet, il sera inséré intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente, dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions, ou joint à celui-ci comme faisant partie intégrante dudit acte.

La signature des actes de vente entraîne l'adhésion complète et sans limite aux dispositions du présent cahier des charges dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de son lot.

I-2.2 – Le respect des règles est assuré par chaque propriétaire qui peut également en demander directement l'application.

En cas de transgression ou de différend, le Tribunal judiciaire est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée.

Par suite, tout litige entre propriétaires doit se régler directement entre eux sans que jamais et sous aucun prétexte le lotisseur en tant que tel puisse être mis en cause.

### **Article I-3 – Publication**

Une copie conforme du présent cahier des charges sera publiée au Bureau des Hypothèques compétent, avant ou en même temps que la première vente d'un lot.

## **CHAPITRE II – CONDITIONS GENERALES DES VENTES EFFECTUEES PAR LE LOTISSEUR**

### **Article II-1 – Destination des lots**

Le lotissement est destiné à recevoir des activités à vocation économique avec éventuellement la construction d'une maison d'habitation et une seule par lot.

Les ventes auront lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, notamment sous celles définies dans le présent cahier des charges.

Les acquéreurs prendront les terrains vendus, dans l'état où ils se trouvent au jour de leur acquisition, et tels qu'ils existeront, sans aucune exception ni réserve.

Les acquéreurs souffriront les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever les lots vendus, sauf à profiter de celles actives, s'il en existe, à leurs risques et périls, sans recours contre le lotisseur.

### **Article II-2 – Revente et restrictions**

Ainsi qu'il a été dit sous l'article II-1 ci-dessus, le lotissement est destiné à recevoir soit des activités entrant soit dans la filière artisanale, soit dans la filière commerciale, soit dans la filière activités de service avec la possibilité d'y édifier une maison d'habitation à titre accessoire de l'activité choisie.

Dans le cas où le propriétaire d'un lot désirerait vendre son lot, ce dernier ainsi que ses ayants droit ou ayants-cause s'oblige à le vendre à un acquéreur, soit dans la continuité de son activité, soit à un acquéreur dont l'activité principale répondra à la même filière que celle précédemment exercée (artisanat, commerce ou service).

Dans le cas contraire, l'autorisation de changement de filière de l'activité principale (par exemple filière artisanale en filière commerciale) sera soumise à l'agrément de la CCIDL, qui disposera d'un délai de deux mois du jour de la demande faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception pour donner son avis.

A défaut de réponse dans ce délai, la réponse sera considérée favorable.

### **Article II-3 – Contributions et charges**

II-3.1 – Les acquéreurs acquitteront les impôts, contributions et charges de toutes natures auxquels les lots à eux vendus seront et pourront être assujettis, à compter du jour qui sera fixé pour leur entrée en jouissance.

A cet égard, l'extrait de rôle de la taxe foncière étant établi au nom du propriétaire, au premier janvier de l'année, chaque acquéreur participera pour l'année de son acquisition, au paiement de la taxe foncière, prorata temporis. Il devra verser au lotisseur le montant de sa quote-part, à la première demande de celui-ci.

II-3.2 – Les acquéreurs acquitteront les taxes communales et intercommunales (taxe d'aménagement), ainsi que toutes celles qui seraient instaurées sur la commune de LE PIZOU, relatives à la construction, qui n'auront pas été mises à la charge du lotisseur par l'arrêté municipal d'autorisation ou une convention avec la commune.

Les acquéreurs devront s'informer auprès des services compétents, du taux de ces taxes.

### **Article II-4 – Frais et honoraires**

Lors de la signature de son contrat d'acquisition, chaque acquéreur acquittera, en sus du prix de vente taxe sur la valeur ajoutée comprise, les frais et honoraires du contrat dus au notaire.

### **Article II-5 – Modification des pièces réglementaires et des plans du lotissement**

Par un pouvoir spécial donné dans l'acte de vente, les acquéreurs autoriseront le lotisseur à apporter aux documents réglementaires ou contractuels intéressant le lotissement, ainsi qu'aux différents plans, toutes les modifications qui se révéleraient nécessaires pour la réalisation de l'ensemble du programme, et ce, sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires et que les modifications n'aient aucune incidence sur les lots acquis par eux.

## **CHAPITRE III – DISPOSITIONS D'INTERET GENERAL**

### **Article III-1 – Tenue générale**

Les lots, les constructions, les espaces verts devront être tenus constamment en excellent état de propreté et d'entretien, de manière que l'aspect du lotissement ne s'en trouve pas altéré.

Les matériaux de construction ne pourront être en aucun cas déposés à l'extérieur des lots, sur les parties communes, ni dans l'emprise des voies. De même, les manipulations nécessitées par les chantiers de construction sont interdites hors des lots.

Les propriétaires ou les occupants du lotissement ne peuvent modifier l'écoulement des eaux de ruissellement, ni obstruer, même partiellement et temporairement, les caniveaux des voies pour quelque cause que ce soit. Ils devront respecter les dispositions de l'article 640 du Code Civil.

Chaque propriétaire devra entretenir son sol de façon qu'il soit constamment débroussaillé. Les haies seront élaguées en temps utile pour éviter toute propagation d'incendie.

Il est interdit de procéder à un affichage ou une publicité sur les terrains, clôtures ou constructions. Seules sont autorisées, les plaques de dimensions réglementaires ou enseignes relatives à la profession exercée par l'occupant ou nécessaire à la vente du terrain.

Sauf pour les véhicules d'entretien, la circulation est interdite sur les espaces verts.

### **Article III-2 – Clôtures – Entrée de lot**

Rappel des dispositions de l'article 10 du règlement du lotissement :

*Le long des espaces communs ou publics :*

*Il est laissé libre choix au propriétaire de clore ou non son lot.*

*S'il est fait le choix d'une clôture, celle-ci sera d'une hauteur maximale de 2 mètres et sera réalisée :*

- *soit en treillis soudé maille rectangulaire de couleur vert sombre avec des poteaux métalliques adaptés*
- *soit en treillis soudé à mailles rectangulaire avec des poteaux métalliques adaptés ou des poteaux bois équarris non traités d'essences locales*
- *soit par une clôture en bois non traité d'essences locales avec poteaux bois équarris non traités d'essences locales*

*Elles doivent être accompagnées d'une haie vive dont les essences seront choisies dans la palette proposée à l'article 12 ci-après.*

*Les portails d'accès doivent être de conception simple. Ils seront encadrés d'une portion de mur d'aspect minéral d'une hauteur identique au grillage et de même longueur de chaque côté de l'entrée. Les murs entourant les portails devront être enduits sur les deux faces.*

*Sur ce mur, peuvent être posées les plaques professionnelles et les boîtes destinées à recevoir la correspondance.*

*Entre les lots*

*S'il est fait le choix d'une clôture, celle-ci sera d'une hauteur maximale de deux mètres et sera réalisée :*

- *métalliques adaptés*
- *soit en treillis soudé à mailles rectangulaire avec des poteaux métalliques adaptés ou des poteaux bois équarris non traités d'essences locales*

- soit par une clôture en bois non traité d'essences locales avec poteaux bois équarris non traités d'essences locales

Cette clôture devra être doublée d'une haie vive dont les essences seront choisies dans la palette proposée à l'article 12 ci-après.

Les clôtures sur limite séparative entre deux lots seront établies en mitoyenneté et suivant les règles de l'art, à frais communs avec les acquéreurs voisins.

#### Rappel des dispositions de l'article 12 du règlement du lotissement :

*Les espaces libres doivent respecter les prescriptions émises au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation.*

*Les types d'essences à planter sont les suivantes : érable champêtre (Acer Campestris), bouleau verruqueux (Betula pendula), charme commun (Carpinus betulus) pour les arbres. Ajonc d'Europe (Ulex europeus), églantier (Rosa canina), fusin d'Europe (Euonymus europeus), houx (Ilex aquifolium), sureau noir (Sambucus nigra) pour les arbustes. Les prairies de type naturel sont favorisées au profit des pelouses.*

### **CHAPITRE IV – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS COMMUNS**

#### **Article IV-1 – Enumération des équipements communs**

Sont à usage commun des divers propriétaires du lotissement, les éléments d'équipements suivants :

- les accès et les voies
- les espaces verts et le mobilier urbain
- les réseaux, canalisations et ouvrages qui ne sont pas la propriété des services de distribution.

#### **Article IV-2 – Propriété des équipements communs et cession**

IV-2.1 – La propriété des équipements communs appartiendra au lotisseur.

IV-2.2 – Au cas où le lotisseur, ou toute personne qu'il lui plairait de se substituer, réaliserait une opération d'urbanisme nécessitant des équipements communs du présent lotissement, il sera autorisé à le faire sans avoir à verser une quelconque indemnité aux colotis. Aucun ne pourra s'opposer aux raccordements de la voirie et réseaux divers sur l'espace commun avec les voies et réseaux du futur programme d'urbanisme.

Cette autorisation est donnée sans limite dans le temps.

Dans ce cas, le réalisateur du futur projet supportera tous les frais liés aux travaux à réaliser sur le présent lotissement afin de réaliser les différents raccordements, et la reprise des dégâts éventuels causés par lui lors de cette intervention. Il sera tenu de participer aux frais de gestion d'entretien et de remise en état des équipements utilisés et ceci suivant un montant calculé comme pour le présent lotissement et au prorata du nombre de lots créés.

#### **Article IV-3 – Charges**

Les propriétaires ou les occupants des lots maintiendront en état de propreté le trottoir au droit de leur façade.

L'entretien des PAV est en charge du SMD3.

#### **Article IV-4 – Répartition des charges**

Chaque propriétaire de lot sera personnellement et pécuniairement responsable des dégradations commises à la voirie ou à ses accessoires, soit par lui-même, soit du fait de ses entrepreneurs et ouvriers. Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti dans les conditions définies à l'alinéa précédent.

#### **Article IV-5 – Sujétions spéciales**

Les propriétaires des lots seront tenus de souffrir sans indemnité, l'apposition suivant les règles de l'art, sur les clôtures ou sur les constructions, de tous signes extérieurs relatifs au nom de la voie, ainsi que toutes installations d'intérêt général. De même, pendant toute la durée de la commercialisation des lots, ils supporteront le panneau publicitaire du lotisseur et de ses mandataires.

#### **Article IV-6**

##### **Canalisations - Branchements**

IV-6.1 – Les réseaux d'adduction d'eau potable, de réseaux de téléphone, de gaz, d'électricité et d'assainissement ont été réalisés sous les voies du lotissement, trottoirs ou espaces verts.

IV-6.2 – Afin d'éviter une détérioration de ces voies, les branchements particuliers aux différents réseaux ont été aménagés sur les différentes parcelles.

IV-6.3 – Les acquéreurs doivent se raccorder à ces réseaux en utilisant exclusivement les branchements ainsi amorcés.

##### **Eaux pluviales**

IV-6.4

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. D'une manière générale, les eaux pluviales doivent être infiltrées au maximum sur l'unité foncière ; ces dispositions s'appliquant également aux eaux de vidange des piscines.

Les rejets éventuels seront effectués dans le réseau public d'eaux pluviales (noues paysagères et/ou fossés).

### **CHAPITRE V – DISPOSITIONS AFFERENTES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION**

#### **Article V.1 – Conditions**

V.1.1 – Chaque acquéreur construit dans le respect des dispositions de la carte communale, de l'arrêté municipal autorisant le lotissement et du règlement du lotissement, après avoir obtenu un permis de construire qui devra être déposé dans les six mois de la signature de l'acte de vente authentique.

V.1.2 – Il construit à ses frais et risques. La nature du sol ou du sous-sol n'étant pas garantie, il devra préalablement s'assurer de la solidité du sol.

V.1.3 – Avant tout commencement des travaux, l'acquéreur ou son mandataire devra :

- effectuer un repérage des bornes limitant le lot acquis et vérifier si leur espacement correspond aux cotes figurant sur le plan établi par le Géomètre Expert, qui lui a été remis ;
- par la suite, la remise des bornes disparus sera à la charge de l'acquéreur du lot et se fera en même temps que l'implantation de la construction ;
- procéder en temps opportun au repérage des différents réseaux sans omettre de vérifier, le cas échéant, la profondeur du branchement d'assainissement.

V.1.4 – Les travaux de construction doivent ensuite être impérativement achevés dans les 18 mois suivants la date d'obtention du permis de construire, sauf contrainte insurmontable. L'achèvement des travaux résultant de l'envoi en mairie de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (article R462.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Le non-respect du présent article constitue en outre une condition résolutoire de la vente, que la CCIDL pourra, si bon lui semble, mettre en œuvre.

La résolution de la vente n'interviendra donc pas de plein droit en cas de non respect du présent article, mais tout d'abord après l'envoi d'une demande de mise en conformité ou d'exécuter par lettre recommandée avec demande d'acté de réception restée infructueuse passé le délai de un mois.

Passé ce délai, la CCIDL pourra décider de la résolution de la vente sur délibération du Conseil Communautaire, qui pourra toujours renoncer au bénéfice de la présente clause.

La résolution de la vente sera constatée soit par une décision de justice, soit par un acte de rétrocession passé en la forme authentique et publié à la Conservation des Hypothèques de PERIGUEUX

La résolution de la vente et la rétrocession subséquente se fera au prix d'acquisition initial, déduction faite des éventuelles astreintes mises à la charge de l'acquéreur contrevenant en vertu des présentes et des frais énumérés ci-après.

Dans ce cas, l'acquéreur devra supporter tous les frais, droits et honoraires exposés par la CCIDL, pour user de son droit de résolution par voie judiciaire, et notamment tous les frais d'avocats et ceux liés à la publication du jugement intervenu à la Conservation des Hypothèques.

V.1.5 – La recherche des économies d'énergie se soit d'être un des objectifs de l'acquéreur.

V.1.6 – Le propriétaire est tenu, par lui-même et par 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 du lotisseur de réparer à ses frais tous désordres aux voies et aux espaces communs, le tout dans les termes de l'article V.3 ci-après.

## **Article VI-2 – Mesure de protection des équipements pendant la construction**

VI.2.1 - Pendant toute la durée de son chantier, l'acquéreur s'assurera du respect des règles suivantes :

- interdire aux différents entrepreneurs :

- . le stockage de tous matériaux sur palette ou en vrac sur l'emprise des chaussées, des trottoirs ou des espaces verts,
- . la manipulation de béton sur l'emprise de la chaussée et le déversement des coulées de laitance vers les collecteurs d'assainissement (voirie et infiltration)
  - faire protéger par tous moyens, les bordures de trottoirs, pour permettre le passage des engins de chantier et de tous véhicules lourds
  - faire prendre toutes précautions pour renforcer l'emplacement des stabilisateurs des engins de chantier et de tous véhicules lourds
  - faire prendre toutes précautions pour renforcer l'emplacement des engins de lavage, que ce soit sur la chaussée, les accès au lot, les bordures de trottoirs ou le trottoir proprement dit
  - interdire aux véhicules de fort tonnage de rouler ou de franchir les trottoirs sans précaution, aux risques de causes de graves dommages aux réseaux souterrains.

VI.2.2 – En garantie de la conservation des ouvrages de voirie et réseaux divers, et équipements communs, un dépôt de garantie d'une somme de MILLE EUROS (1.000,00 €), sera effectué par chaque acquéreur, d'un lot ou de deux lots regroupés, entre les mains du notaire du maître d'ouvrage.

Le cas échéant, les frais de remise en état des ouvrages nécessités par les dégradations seront imputés sur cette somme.

Sous réserve des dispositions de l'alinéa précédent, ce dépôt de garantie sera reversé à l'acquéreur, après obtention du certificat de conformité des travaux et vérification par le maître d'ouvrage, de l'inexistence de dégâts à la voirie, aux réseaux divers ou aux équipements communs.

Il est conseillé à l'acquéreur, avant le début des travaux, de réaliser un constat avec photos à l'appui, pour le faire signer par l'entreprise chargée de ces travaux, avec la date et la mention « lu et approuvé », afin de la rendre responsable es dégâts qu'elle pourrait occasionner.

## **CHAPITRE VII – GEOMETRE EXPERT DU LOTISSEMENT**

Le lotisseur a désigné pour cette opération, comme Géomètre Expert du lotissement :  
GEOVAL GEOMETRE EXPERT.

Il est chargé des implantations de chaque lot, du plan de délimitation et de bornage du lot vendu avec toutes les indications cadastrales pour la publicité foncière ; plan qui sera annexé à l'acte de vente.

Il sera chargé de la recherche ou la remise des bornes disparues. En ce cas, les honoraires dus seront réglés directement au Géomètre Expert du lotissement, par l'acquéreur du lot.

## **CHAPITRE VIII - ASTREINTE**

Le respect de l'ensemble des clauses résultant du présent cahier des charges est garantie par le paiement d'astreinte à la charge du colotis défaillant dans le respect de ses obligations.

Sauf lorsqu'une disposition contractuelle spéciale en dispose autrement, le non-respect d'une des clauses (ou de chaque clause) du présent cahier des charges donne lieu au paiement d'une astreinte de cent euros (100.00 €) par jour de retard jusqu'à la date de mise en conformité ou de cessation de la violation de la disposition contractuelle.

La date de départ du paiement de ladite astreinte étant la date de réception par le colotis ou la partie défaillante, d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception lui faisant part du non-respect d'une clause du présent cahier des charges.

Le paiement de l'astreinte interviendra par la simple émission d'un titre exécutoire à l'initiative de la Communauté de Communes de ISLE-DOUBLE-ET-LANDAIS, notifié au colotis ou à la partie défaillante.

### **CHAPITRE IX – MODIFICATION DU PRESENT CAHIER DES CHARGES**

Le cahier des charges pourra être modifié par les propriétaires dans les conditions de l'article L442-10 du Code de l'Urbanisme