

CAHIER DES CHARGES



LOTISSEMENT DE
POGGIO ROSSO

PERMIS D'AMENAGER

JUIN 2009

Sommaire

Chapitre 1	4
Article 1 : Objet du cahier des charges.....	4
Article 2 : Force obligatoire du cahier des charges	4
Article 2.1 : Les règles visées dans l’article premier s’imposeront.....	4
Article 2.2 : Le respect des règles visées dans l’article premier s’imposeront.....	4
Chapitre 2 : dispositions afférentes aux équipements communs et aux dépenses inhérentes	5
Article 3 : Équipement commun.....	5
Article 4 : Création des équipements collectifs.....	5
Article 4.1 : Viabilité	5
Article 5 : Contribution des propriétaires aux charges afférentes aux équipements	7
Article 5.1 : Principe général	7
Chapitre 3 : Servitudes	8
Article 6 : Servitudes générales	8
Article 7 : Servitudes particulières.....	8
Chapitre 4 : Dispositions afférentes aux travaux de construction	9
Article 8 : Réalisation des travaux de construction.....	9
Article 9 : Suggestions relatives aux travaux de construction.....	9
Article 10 : Entretien extérieur des constructions.	9
Chapitre 5 : Dispositions diverses	10
Article 11. Obligation de construire	10
Article 12. Permis de construire	10
Article 13. Écoulement et évacuation des eaux.....	10
Article 14. Aménagement – arbres – plantations.	10
Article 15. Affichage – Étendage du linge	10
Article 16. Ordures ménagères	11
Article 17. Incendie.....	11
Article 18. Assurance.....	11
Article 19. Mesurage et bornage.....	11

Article 20. Ventes des lots	12
Article 21. Propriété et jouissance	12
Article 22. Contribution et charges	12
Article 23. Frais et honoraires.	12
Article 24. Solidarité.	12
Article 25. Adhésions au présent cahier des charges.....	13
Article 26. Modification.....	13
Article 27. Association syndicale.	13
Article 28. Publication	13

Chapitre 1

Article 1 : Objet du cahier des charges

Le présent cahier des charges a pour objet de :

- Fixer les règles de caractère du lotissement, lequel a été approuvé par l'arrêté n° du De monsieur le Maire de la Commune de Zonza.

Les règles conventionnelles de droit privé de ce cahier des charges s'ajoutent aux dispositions de caractère réglementaire contenues dans le règlement du lotissement.

- Fixer les conditions générales des ventes ou de locations qui sont consenties par le lotisseur, de même que les conditions de reventes successives qui pourraient être consenties par les premiers acquéreurs.

Article 2 : Force obligatoire du cahier des charges

Article 2.1 : Les règles visées dans l'article premier s'imposeront

- Dans les rapports du lotisseur et des propriétaires des lots ;
- Dans les rapports des propriétaires entre eux, et ce, sans limitation de durée.

Le présent cahier des charges est opposable à et par quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier, donataire ou de bénéficiaire d'apport en société, tout ou partie du lotissement.

A cet effet, conformément aux dispositions de l'article 3 de l'ordonnance n°5.1448 du 31 décembre 1958, les dispositions du présent cahier des charges doivent être reproduites ou jointes in-extenso dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location ou de reventes ou locations successives.

Article 2.2 : Le respect des règles visées dans l'article premier s'imposeront

Tout propriétaire peut également en demander l'application sans avoir à justifier de l'inaction du lotisseur.

Chapitre 2 : dispositions afférentes aux équipements communs et aux dépenses inhérentes

Article 3 : Équipement commun

Les équipements communs à usage collectif que le lotissement comporte ou peut comporter, notamment :

- Les voies de desserte intérieures du lotissement ainsi que l'aire de raccordement du lotissement,
- Les réseaux d'évacuation d'eaux pluviales,
- Les réseaux d'assainissement,
- Les réseaux divers d'eau, d'électricité, de téléphone,
- Les réseaux d'éclairage public,
- Les espaces verts et chemins piétonniers
- Les parkings collectifs pour visiteurs.

Article 4 : Création des équipements collectifs.

Article 4.1 : Viabilité

Le sol des voies créées demeurera perpétuellement affecté à la circulation publique.

Le lotisseur pourra interdire sur tout ou partie des voies, la circulation, le stationnement des véhicules, les déballages ou achalandage des forains, marchands ambulants, roulottiers ou autres.

Ne seront pas comprises dans cette interdiction, les voitures particulières des acquéreurs, celles de leurs visiteurs ou fournisseurs, les véhicules utilisés par les acquéreurs ou leurs entrepreneurs pour les terrassements ou pour les transports de matériaux de construction, non plus que les voitures de déménagement, sous réserve qu'elles ne contrarient pas la circulation sur la voie du lotissement.

Article 4.1.1 : Canalisations - Branchements.

Il est rappelé que les acquéreurs des lots ne doivent se brancher au réseau d'adduction d'eau potable et tout à l'égout, qu'en utilisant exclusivement les branchements amorcés à cet effet.

Afin d'éviter une détérioration des chaussées, les branchements des lots sur les canalisations, câbles et tout à l'égout, seront exécutés par le lotisseur jusqu'à la limite de chaque lot.

Les réseaux d'adduction d'eau potable, d'électricité et d'évacuation des eaux usées, emprunteront en principe les voies du lotissement.

Cependant, pour des raisons techniques, des canalisations pourront éventuellement traverser certains lots qui en supporteront la servitude de passage. Les acquéreurs des lots supportant une telle servitude, seront de ce fait responsables des dégradations pouvant survenir de leur fait aux canalisations qui s'y trouvent.

Les acquéreurs désireux de s'abonner au téléphone devront assurer à leurs frais et individuellement la réalisation de leur raccordement par ligne souterraine en utilisant les traversées de chaussée sous gaine réalisées à cet effet.

Article 4.1.2 : Eaux pluviales et ruissellement

Le tracé du réseau commun d'évacuation des eaux de ruissellement empruntera en principe les voies du lotissement.

Cependant, certaines canalisations de ces eaux pourront traverser certains lots qui en supporteront ainsi la servitude de passage. Les acquéreurs de ces lots seront de ce fait tenus pour responsables de toute dégradation pouvant survenir de leur fait aux canalisations qui s'y trouvent.

Les propriétaires ou les occupants du lotissement ne peuvent donc en aucun cas modifier le tracé ni l'écoulement des eaux de ruissellement, ni obstruer même partiellement et temporairement les caniveaux des voies pour quelque cause que ce soit.

Toute modification d'entrée de lot sera à la charge du propriétaire du lot intéressé et devra obligatoirement se conformer aux prescriptions techniques d'exécution des travaux.

Article 5 : Contribution des propriétaires aux charges afférentes aux équipements.

Article 5.1 : Principe général

Les charges afférentes aux équipements et services collectifs, c'est-à-dire toutes dépenses concernant aussi bien leur conservation, leur gestion, sont assumées par les propriétaires en fonction du nombre de lots qu'ils possèdent, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les différentes surfaces de parcelles ou de constructibilité ou de construction effectivement réalisées.

Chapitre 3 : Servitudes

Article 6 : Servitudes générales.

Tout acquéreur déclare connaître le ou les lots vendus, pour les avoir visités sur place.

Les acquéreurs souffriront sans indemnité les servitudes frappant les lots qu'ils acquièrent, comme 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 être portées sur les mêmes biens.

Article 7 : Servitudes particulières.

Les acquéreurs des lots ne pourront s'opposer au passage des canalisations d'eau, d'électricité, de télécommunication et éventuellement d'assainissement devant, pour des raisons techniques traverser leur lot et aux servitudes qui en résulteront.

Il ne pourra non plus être fait opposition aux déversements des eaux de ruissellement en provenance d'aqueducs.

Chapitre 4 : Dispositions afférentes aux travaux de construction

Article 8 : Réalisation des travaux de construction.

Chaque propriétaire construit dans le respect des dispositions du règlement d'urbanisme et de celle du règlement du lotissement, après avoir obtenu un permis de construire.

Nota : tous les travaux, hormis les travaux de peinture, seront interrompus chaque année, entre le 30 juin et le 1^{er} septembre, afin de respecter la tranquillité des résidents.

Article 9 : Suggestions relatives aux travaux de construction.

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 en toutes précautions pour que celle-ci ne soit pas aggravée.

Il est tenu directement à l'égard des autres propriétaires de réparer tous désordres aux voies et clôtures.

Il est interdit de créer, par lui-même ou par ses entrepreneurs et ouvriers, aucun dépôt de matériaux ou de gravois sur les voies intérieures ou les voies hors lotissement.

Il doit procéder dans le meilleur délai à l'enlèvement des gravois existant sur son propre lot du fait des travaux de construction.

Article 10 : Entretien extérieur des constructions.

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

Les portes, volets, persiennes et plus généralement les éléments extérieurs en bois doivent être vernis ou peints tous les trois ans au moins, de façon à maintenir à l'ensemble un aspect soigné.

Les enduits ou peinture des murs de façade doivent être périodiquement refaits.

L'entretien portera également sur les aménagements faits des espaces à l'intérieur des lots.

Chapitre 5 : Dispositions diverses

Article 11. Obligation de construire

L'acquéreur s'engage à édifier sur son terrain une construction à usage défini dans la désignation des îlots dans les quatre ans.

Article 12. Permis de construire

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

Article 13. Écoulement et évacuation des eaux.

Il est interdit de modifier l'écoulement de l'eau de ruissellement et plus spécialement d'aggraver l'obligation par chacun de recevoir les eaux provenant du fond supérieur.

Article 14. Aménagement – arbres – plantations.

La végétation comprise dans les zones non aedificandi de protection délimitées de façon précise dans les plans parcellaires de chaque lot, sera conservée dans son état naturel et aucun déboisement ne sera toléré à l'exception de celui nécessaire pour la voirie et l'implantation des constructions.

Les terrains seront régulièrement débroussaillés, il ne devra pas s'écouler plus de trois ans entre chaque débroussaillage.

Article 15. Affichage – Étendage du linge

Il est interdit de procéder à un affichage ou une publicité sur les terrains, clôtures et constructions.

De même, il est interdit l'étendage du linge de façon apparente, les séchoirs peuvent être installés au fond des lots sous réserve qu'ils soient intégralement dissimulés par des écrans de verdure.

Article 16. Ordures ménagères

Les décharges d'ordures ménagères, ainsi que déchets, matériaux, fumier, etc.... sont interdites sur toute l'étendue du lotissement.

Chaque propriétaire ou occupant devra remettre ses ordures ménagères aux endroits prévus à cet effet. Les autres déchets ou matériaux devront être transportés à la déchetterie.

Article 17. Incendie

En raison du tapis végétal, il est interdit de brûler des branchages, herbes sèches ou autres matériaux combustibles dans le lotissement en période sèche (cf. arrêtés municipaux et préfectoraux).

Il est vivement conseillé à chaque propriétaire de prévoir une alimentation en eau extérieure, munie d'un tuyau de 50 m afin d'avoir une intervention rapide sur un foyer d'incendie.

Article 18. Assurance

Les propriétaires sont tenus de contracter une assurance dès le début des travaux de construction.

La police d'assurance devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

Article 19. Mesurage et bornage

Il est bien précisé que les surfaces indiquées sur les plans et sur le tableau du règlement sont celles déterminées graphiquement et qu'en conséquence, après exécution des travaux de viabilité, le lotisseur devra, préalablement à la mise en vente des lots, faire procéder au mesurage et au bornage des parties constructives du lotissement, les dites surfaces pourront alors subir quelques modifications qui ne pourront en aucun cas altérer leur ordre de grandeur.

Un plan régulier de chaque lot sera dressé par le géomètre du lotisseur et devra obligatoirement être annexé à l'acte de vente. Ce plan servira à la demande de permis de construire.

Le preneur aura un délai de deux mois pour faire vérifier à ses frais le plan, le bornage et la contenance de son lot. Passé ce délai, aucune réclamation ne sera plus admise.

La demande sera prise en considération seulement si la différence excède de 1/20^{ème} de la surface déclarée.

Article 20. Ventes des lots

La vente des lots sera effectuée aux conditions ordinaires et de droit.

Elle pourra avoir lieu par anticipation.

Tout acquéreur prendra le ou les lots à lui dans l'état où il se trouveront le jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution du prix en raison dudit état, quel qu'il soit, ni pour autre motif, notamment l'interdiction de dépôt de permis de construire avant l'obtention du certificat administratif, par le lotisseur conditionné par la réalisation du réseau public d'assainissement en cours de réalisation.

Article 21. Propriété et jouissance

Les acquéreurs seront propriétaires des lots de terrain par eux acquis à compter de la date de signature de l'acte de vente.

L'entrée en jouissance sera fixée lors de chacune des ventes.

Il sera bien précisé que les demandes de permis de construire sur les lots ne pourront être déposées que lorsque le certificat administratif du lotissement aura été obtenu par le lotisseur.

Article 22. Contribution et charges

Les acquéreurs acquitteront les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels les lots à eux vendus seront où pourront être assujettis, à compter du jour fixé pour leur entrée en jouissance.

Article 23. Frais et honoraires.

Il n'est pas prévu de frais et honoraires autres que ceux normalement dû par l'acquisition de biens.

Article 24. Solidarité.

Si plusieurs personnes se rendent acquéreurs conjointement d'un lot, il y aura solidarité entre elles et les droits et actions, tant personnels que réels, des vendeurs,

seront indivisibles à leur égard, comme aussi à l'égard de leurs héritiers et représentants.

Les mêmes solidarités et indivisibilité existeront entre les acquéreurs et tous commandants qu'ils se seraient substitués.

Article 25. Adhésions au présent cahier des charges.

La signature des actes entraîne l'adhésion complète aux dispositions du présent cahier des charges.

Le présent cahier des charges, le règlement du lotissement seront insérés dans tous les actes de vente, tant par les soins du lotisseur primitif que par les acquéreurs lors des aliénations successives des, soit par reproduction in extenso, soit par des voies des références précises.

Article 26. Modification

Le lotisseur se réserve le droit de créer toutes extensions au lotissement ou d'autoriser toute utilisation des équipements collectifs (selon leur capacité) moyennant une contribution proportionnelle aux charges afférentes à cette utilisation.

Article 27. Association syndicale.

Il sera constitué entre tous les propriétaires une association syndicale libre dont chaque acquéreur de lot fera partie de droit et obligatoirement du fait même de son acquisition.

Article 28. Publication

Une expédition du présent cahier des charges sera publiée au bureau des hypothèques d'Ajaccio.

Fait, le 12 mai 2009