



COMMUNE D'YCHOUX
Lotissement communal « Lou Campot »

Chemin de Perric

Parcelle cadastrée : Section E n°1266

CAHIER DES CHARGES

Article 1 - OBJET DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges est un document de droit privé, purement contractuel. Il fixe les règles de caractère privé du lotissement « Lou Campot » les règles s'ajoutent aux dispositions d'urbanisme de la commune d'YCHOUX.

Il fixe les conditions générales des ventes qui seront consenties par le lotisseur, de même que les conditions de revente qui pourront être consenties par les acquéreurs ou ayants droit.

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

Les prescriptions contenues dans ce cahier des charges sont complémentaires et indissociables du règlement du lotissement.

Son but est de préserver ce lotissement, ainsi que tous les droits de chacun dans ce lotissement, dans sa tenue générale et particulière, le tout sous réserve de modifications qui pourraient être imposées par l'administration.

Il doit être annexé à tous les actes translatifs ou locatifs des parcelles, par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou revente ou location successive.

Article 2 - DESTINATION DES LOTS

Le lot 45 du lotissement « Franck Lahary » supportera le pourcentage de logement locatif social imposé au lotissement communal « Lou Campot ».

Les lots du lotissement « Lou Campot » seront réservés à la construction à destination d'habitat à usage de résidence principale et ne comporteront qu'un seul logement.

La subdivision de lot est interdite.

Article 3 – MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES

Tant que la première vente ne sera pas intervenue, l'aménageur pourra modifier les dispositions, non réglementaires, contenues dans le présent cahier des charges ; il pourra ajouter de nouvelles clauses qu'il estimerait nécessaires, après avis des services compétents, mais seulement si celles-ci ne portent pas atteintes au droit des acquéreurs ayant déjà réservés un lot.

Après la première vente, toute modification du présent cahier des charges sera réalisée conformément à l'article L 442-10 du Code de l'Urbanisme.

Article 4 - CONSTRUCTIONS ET OBLIGATIONS DU 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 et toutes les autorisations exigées par les textes en vigueur.

Les permis de construire devront être soumis à l'architecte mandaté pour la réalisation du lotissement « Lou Campot » pour vérification avant dépôt. Cette clause s'applique aux premières constructions à usage d'habitation et ses annexes réalisées sur chacun des lots et ce tant que l'architecte exercera.



Architecte :

FABRE ANDREOTTI ARCHITECTURE
Monsieur Ludovic FABRE ANDREOTTI
24 Avenue Carnot – 33600 PESSAC
06.16.78.60.24
fabreandreotti.architecture@gmail.com

Article 5 – OBLIGATIONS DIVERSES - TAXES ET FRAIS DIVERS

- Les demandes de compteurs auprès des concessionnaires seront à faire par les acquéreurs.
- Les abonnements et les compteurs sont à la charge des acquéreurs.

Article 6 - ASSURANCE

Tout propriétaire ou occupant doit contracter une assurance contre l'incendie des constructions élevées sur son terrain dès le début des travaux.

Article 7 - RACCORDEMENTS – EVACUATION EAUX PLUVIALES – ETAT DES LOTS

• LES RACCORDEMENTS AUX RESEAUX EXISTANTS :

Les acquéreurs des lots devront se raccorder aux réseaux :

- d'eau potable, dans le coffret mural ;
- d'assainissement eaux usées, dans le branchement en limite du domaine public, des canalisations prolongent ces branchements d'environ 1m à l'intérieur de chaque lot et sont temporairement obturées par des bouchons à joint caoutchouc assurant l'étanchéité du réseau d'assainissement ;
- d'électricité, dans le coffret en façade de lot ;
- de télécom, dans le regard 40x40 à l'intérieur de leur lot.

Ces raccordements seront réalisés dans les règles de l'art, et conformément aux prescriptions techniques des services concessionnaires concernés.

Il est notamment exclu que des laitances, eaux de lavage ou rabattement de nappe soient envoyées dans les canalisations d'assainissement eaux usées.

Tout désordre constaté par la non-observation de ces prescriptions sera remis en état aux frais de l'acquéreur.

• LES EAUX PLUVIALES ET REMBLAIS :

Il n'est pas prévu de réseau d'eaux pluviales collectif, seules les eaux de ruissellement de la voirie sont traitées dans les noues ou fossés situés en surlargeur des voies.

Les eaux pluviales individuelles issues des toitures et imperméabilisations diverses sur la parcelle seront infiltrées sur la partie privative.

En aucun cas les branchements d'eaux usées ne pourront être utilisés pour évacuer ces eaux.

Il sera nécessaire de limiter le fond de fouille des tranchées d'infiltration (<0,2-0,4, terrassement léger et de surface), de limiter les charges roulantes sur l'emprise des aires d'infiltration et de travailler hors période pluvieuse (dégradation de la perméabilité). Les terrains remblayés devront l'être avec du matériau de bonne perméabilité (>1.10-5m/s : proscrire l'argile et les terres trop riches en matière organique).

En raison de la faible profondeur de nappe, la création de cave et/ou sous-sol est interdite.

• ETAT DES LOTS :

Une fois acquise, les propriétés devront être entretenues avant le démarrage de la construction. Chaque propriétaire doit entretenir en état le trottoir ou l'accotement au droit de sa façade.



Article 8 - PROPRIETE DU SOL DES VOIES ET DES ESPACES LIBRES

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

Le lotisseur se réserve le droit à tout moment d'aménager ou de modifier le sol des voies et des espaces libres.

Article 9 - RESTRICTION A LA REVENTE

• DELAIS DE CONSTRUCTION :

Les candidats s'engagent à débiter de manière significative les travaux de construction de leur maison dans un délai de 1 an maximum à compter de la date de l'acte notarié d'acquisition.

Ils s'engagent également à avoir achevé les travaux de construction dans un délai de 3 ans maximum à compter de la date d'octroi du permis de construire.

Si dans ce délai de 3 ans, le propriétaire du lot n'est pas en mesure d'achever sa construction, il devra mettre en vente son lot.

Le prix de revente devra correspondre au prix d'achat du terrain majoré du coût des constructions et aménagements réalisés.

L'acquéreur devra remplir les critères d'attribution des lots contenus dans le présent dossier de candidature et obtenir l'accord préalable de la commune.

• DROIT DE PREFERENCE DE LA COMMUNE :

La commune pourra reprendre le lot, par préférence à tout acquéreur, dans les conditions suivantes :

- si le lot est non bâti : reprise au prix d'achat ;
- si la construction est inachevée :
- le propriétaire peut produire les attestations d'assurance décennale des intervenants dans la construction : reprise du lot au prix d'achat majoré du coût des constructions réalisées, ou au prix fixé par le service des Domaines lorsqu'un avis est nécessaire,
- le propriétaire ne peut pas produire les attestations d'assurance décennale des intervenants dans la construction : reprise du lot au prix d'achat, sous déduction des frais de démolition.

Dans tous les cas, une déduction de 10 % à titre de dommages et intérêts forfaitaires sera appliquée sur le prix d'achat.

• CLAUSES ANTI-SPECULATIVES :

Chaque candidat ne peut postuler qu'à l'acquisition d'un seul lot.

Pour éviter toute spéculation contraire à l'esprit de la présente opération, destinée prioritairement aux primo-accédants, la commune d'Ychoux a décidé d'établir des clauses anti-spéculatives qui seront incluses dans chaque acte notarié :

1- Destination du bien :

Les acquéreurs s'engagent à implanter sur le terrain acquis une construction à usage d'habitation principale.



Aucune location de terrain ou de bâti ne sera autorisée.
En cas de revente, ces clauses devront être respectées.

2- Principe d'inaliénabilité :

Il est interdit de mettre en vente le terrain bâti pendant une durée de 10 années pleines à compter de la date de l'acte notarié d'acquisition.

Toute cession intervenant en contravention de cette inaliénabilité sera sanctionnée par la nullité.

3- Dérogations au principe d'inaliénabilité :

Il pourra être dérogé à la clause n°2 :

- en cas de force majeure (décès, mutation professionnelle, séparation ou divorce, incapacité financière à assumer le projet de construction sur le lot ou de rembourser le prêt nécessaire au financement du projet de construction) ;

ET

- si l'acquéreur démontre qu'il vend son bien sans réaliser de plus-value (revente au prix d'achat majoré des frais d'acquisition, des taxes éventuelles acquittées).

4- Clause d'agrément de prix en cas de revente :

En l'absence manifeste de toute intention spéculative et dans le cas de force majeure, les vendeurs devront obtenir l'accord de la commune sur le prix de vente avant toute cession.

Le prix de revente maximal sera déterminé par l'addition du prix d'achat du terrain, des frais et taxes sur l'acquisition, du coût de la construction et des aménagements revalorisés en fonction de l'indice du coût de la construction.

En cas de non-respect de l'une ou plusieurs de ces clauses, la vente sera révoquée et le lot reviendra de plein droit à la commune après mise en demeure préalable à l'acquéreur. Le prix payé sera remboursé à l'acquéreur sans réévaluation, les divers frais payés par l'acquéreur restant à sa charge.

Article 10 - CLOTURES

Les clôtures de façade devront être réalisées en même temps que la construction principale et seront incluses dans la demande de permis de construire. Les coffrets et boîtes aux lettres y seront intégrés.

Article 11 – PARKING D' AISANCE

Les acquéreurs seront tenus de réaliser un parking d'aisance dans leur propriété au droit de leur accès.

Les portails devront être positionnés en retrait de 5.00m de la limite de façade sur voie. Un schéma d'intention est annexé au présent cahier des charges.

Article 12 - SEUILS –TROTTOIRS

Les acquéreurs devront établir les seuils des portails conformément aux prescriptions du règlement du lotissement et du permis de construire.

A défaut, les acquéreurs pourront se trouver dans l'obligation de modifier à leurs frais leurs installations.

Toutes précautions devront être prises, notamment par les entreprises de construction pour protéger les bordures préalablement à leur franchissement par des véhicules lourds (exemple : mise en place de bois dans le caniveau et derrière la bordure de madriers avant tout franchissement).

Les bordures béton entre chaussée et trottoir ne sont franchissables que par des véhicules légers.

Article 13 - ENTRETIEN DES LOTS

Les constructions quelle qu'en soit la destination et les terrains doivent être aménagés et entretenus, de manière à ce que la propriété et l'aspect du lotissement ne s'en trouvent pas altérés.



Les acquéreurs des lots seront tenus d'assurer des plantations suffisantes.
En attendant que les travaux de construction soient entrepris les acquéreurs doivent assurer l'entretien et le débroussaillage de leur parcelle.

Article 14 - ENTRETIEN DES ESPACES COMMUNS :

Ce lotissement comporte des équipements communs, à savoir : voies de desserte intérieure, noues d'infiltration, réseaux divers, électricité, télécommunications, réseau d'eau potable, de défense incendie, d'assainissement eaux usées, des postes de refoulement des eaux usées, espaces communs et espaces verts.

Leur entretien sera assuré par la commune.

La commune devra maintenir en état constant de débroussaillage les espaces libres du lotissement.

Les espaces laissés en herbe seront tondu régulièrement, les arbres arrosés à la saison sèche, taillés et renouvelés en cas de besoin.

Article 15 - DEGRADATION DE LA VOIRIE

Il est formellement interdit de gâcher tout mortier ou béton ou autres produits sur la chaussée ou ses abords.

Les acquéreurs sont responsables de tous les dégâts occasionnés à la voirie du lotissement ou à ses ouvrages, par leur fait, directement ou indirectement, y compris ceux occasionnés par les entreprises qu'ils auront désignées pour édifier leur construction.

En outre chaque acquéreur est responsable des dégradations occasionnées à la voirie et aux réseaux au droit de son lot, jusqu'à l'axe de la chaussée.

Chaque acquéreur reconnaît en signant son acte d'achat, que la portion de voirie et de réseaux située au droit de son lot est en bon état et devient à partir de cet instant, seul responsable des dégradations. Tout acquéreur devra faire remettre en état, à la première requête du lotisseur ou des pouvoirs publics, par une entreprise agréée, et exclusivement à leurs frais.

Un constat d'état des lieux sera réalisé par la commune avant le démarrage et à l'achèvement de chaque construction.

Article 16 - OBLIGATIONS DES ACQUEREURS

Les acquéreurs auront l'obligation, après avoir effectué leur construction, de remettre en état les trottoirs et les bordures qui auront pu être détériorés, selon les constitutions d'origine.

A défaut, le lotisseur devra réaliser, à la charge de l'acquéreur, les travaux de réparation.

Article 17 - PROHIBITIONS – DECHARGES ET DEPOT - CIRCULATION

• PROHIBITIONS DIVERSES :

Il est interdit :

- d'édifier des constructions provisoires ou de caractère précaires, fixes ou mobiles de même que des dépôts de matériaux divers, combustibles solides ou liquides et des déchets ainsi que de vieux véhicules, pneus, etc... ;
- de laisser les animaux domestiques vaquer sur les voies et espace publics.

• DECHARGE ET DEPÔT :

L'acquéreur ne pourra pas déposer sur les voies, sur les espaces libres ou non bâtis, et dans les jardins des parcelles incluses dans le périmètre des lotissements, d'ordures ou déchets quelconques.

Le stationnement des poids lourds et caravanes est strictement interdit sur les espaces communs ou voies du lotissement.

Les acquéreurs des lots vendus devront se conformer à tous les arrêts, décisions municipales ou autres, ainsi qu'à tous les règlements de ville et de police.

Article 18 - POLICE DE LA CIRCULATION :

Le stationnement prolongé des véhicules, remorques, bateaux et caravanes sur les parties communes des lotissements est strictement interdit.

Le stationnement des véhicules est interdit en dehors des emplacements prévus à cet effet.

Les poubelles et déchets devront être déposés dans les containers semi-enterrés présent le long de la voie principale du lotissement « Franck Lahary » prévus à cet effet.

Les encombrants et végétaux devront être déposés en déchetterie.

Article 19 - DEPOT ET PUBLICITE FONCIERE

Les conditions du présent cahier des charges seront rappelées dans le contrat de vente, tant par le lotisseur que par les futurs acquéreurs lors des aliénations successives, par voie de référence au dépôt effectué en l'étude notariale et publié par cette dernière.

Tout propriétaire devra, lorsqu'il entreprendra des travaux, faire prendre connaissance du présent cahier des charges à ses architectes, entrepreneurs, artisans, etc...

Le présent cahier des charges sera déposé au rang des minutes du notaire de l'opération.

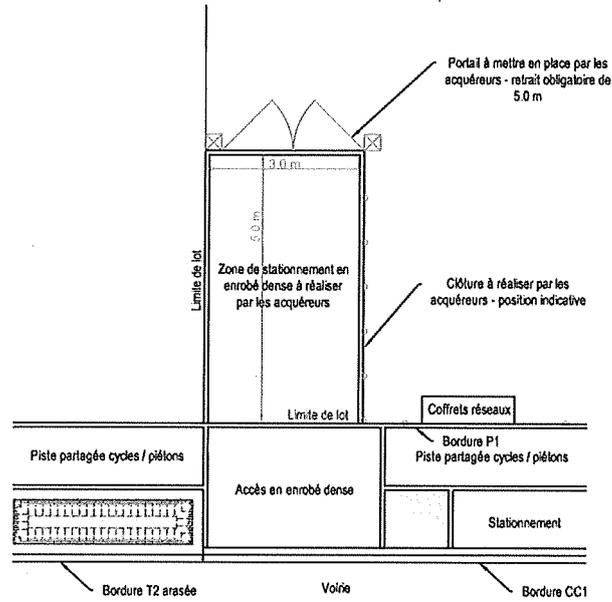
Article 20 - SERVITUDE

Une servitude de passage et de réseaux grevant les espaces communs et équipements communs du lotissement « Franck Lahary » sera accordée aux propriétaires et acquéreurs des lots du lotissement communal « Lou Campot » jusqu'à leur rétrocession.

Les acquéreurs bénéficieront de l'utilisation des containers semi-enterrés.

Le poste de refoulement présent au sein du lotissement « Franck Lahary » a été dimensionné de manière à supporter les 20 lots du lotissement « Lou Campot ».

Schéma de principe Parking d'aisance



Visuel (non contractuel):

