

Vu pour être annexé à la délibération n° 2023-80 du
06/07/2023.
À Bessières le 10/07/2023.
Le Maire,



Cédric MAUREL

Envoyé en préfecture le 12/07/2023

Reçu en préfecture le 12/07/2023

Publié le

ID : 031-213100662-20230706-AX2DL2023_80-AU



COMMUNE DE BESSIÈRES

LOTISSEMENT COMMUNAL RUE PRIVAT

CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1. OBJET DU CAHIER DES CHARGES

ARTICLE 2. PORTÉE DU CAHIER DES CHARGES

CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE

ARTICLE 3. CESSION DES LOTS

ARTICLE 4. DÉLAIS DE CONSTRUCTION

ARTICLE 5. LOCATION

ARTICLE 6. TRAITEMENT DES ÉQUIPEMENTS COMMUNS

ARTICLE 7. PROVISION POUR DÉGRADATION DE VOIRIE OU RÉSEAUX

ARTICLE 8. CLAUSE PÉNALE

ARTICLE 9. FORCE MAJEURE

SERVITUDES

ARTICLE 10. SERVITUDES GÉNÉRALES

ARTICLE 11. SERVITUDES PARTICULIÈRES

LES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 12. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 13. TRAVAUX DE CONSTRUCTION

UTILISATION ET ENTRETIEN

ARTICLE 14. TENUE DES PARCELLES

ARTICLE 15. DÉPÔTS ET CHARGES

ARTICLE 16. ÉQUIPEMENTS COMMUNS

ARTICLE 17. VOIRIE ET STATIONNEMENT

ARTICLE 18. ANIMAUX

ARTICLE 19. IMPÔTS

MISE EN ŒUVRE DU PRÉSENT CAHIER DES CHARGES

ARTICLE 20. ÉVOLUTION DU CAHIER DES CHARGES

ARTICLE 21. LITIGES - SUBROGATIONS

ARTICLE 22. ADHÉSION AU CAHIER DES CHARGES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1. OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges s'applique à la totalité du lotissement.

Son objet est de fixer l'organisation et les règles de fonctionnement du lotissement au sens des articles L 442-1, L442-2 et R442-5 et R442-5, R442-6 du Code de l'urbanisme.

Il définit les charges, obligations, droits, servitudes réciproques et perpétuelles établies au profit et à la charge des différents lots du lotissement.

Il est opposable à quiconque détient un droit de nature immobilière, à quelque titre que ce soit, sur tout ou partie du lotissement. Il s'ajoute au règlement de lotissement ainsi qu'à toutes les dispositions réglementaires applicables notamment au règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Tout acte translatif de la propriété d'un des lots, ou tout acte conférant un droit quelconque sur l'un des lots du présent lotissement, devra mentionner l'existence de ce cahier des charges qui sera annexé audit acte et comportera l'obligation pour son bénéficiaire d'en respecter scrupuleusement les dispositions contractuelles.

Les acquéreurs de lots, de même que leurs héritiers ou ayant-droits, leurs entrepreneurs ainsi que leurs éventuels locataires sont tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent cahier des charges.

ARTICLE 2. PORTÉE DU CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges s'ajoute au règlement du lotissement et a pour objet de :

- Fixer les règles de droit privé s'appliquant au lotissement.
- Définir les charges, obligations, droits, servitudes réciproques et perpétuelles établies au profit et à la charge des différents lots du lotissement.
- Fixer les conditions générales de vente des lots.

CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE

ARTICLE 3. CESSION DES LOTS

3.1. La cession des lots est consentie à l'acquéreur en vue de la construction d'une maison d'habitation, comprenant un seul logement, et qui devra être conforme aux règles d'urbanisme applicables et au règlement du lotissement.

3.2. L'acquéreur prend la parcelle vendue en l'état où elle se trouve au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution du prix en raison dudit état.

3.3. Le jour de la signature de l'acte de cession, il est procédé à un constat contradictoire de l'état de la parcelle et de ses abords, ainsi que des équipements.

Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal signé par la commune et l'acquéreur.

3.4. Les acquéreurs seront propriétaires des lots acquis par eux à compter du jour de la signature de l'acte authentique. L'entrée en jouissance sera fixée à ce même jour.

En conséquence, toute intervention d'entretien, élagage, bornage, etc. sur le terrain après signature de la vente sera à la charge de l'acquéreur.

ARTICLE 4. DÉLAIS DE CONSTRUCTION

4.1. L'acquéreur s'engage à :

- Déposer sa demande de permis de construire dans un délai de deux mois à compter de la signature de la promesse de vente ;
- Entreprendre les travaux de construction dans un délai de 6 mois à compter de la délivrance du permis de construire purgé de tous recours ;
- Réaliser les constructions dans un délai de deux ans à compter de la date de délivrance du permis de construire purgé de tous recours.

L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par l'obtention, dans les conditions fixées à l'article R. 462-1 et suivants du code de l'urbanisme, soit d'une attestation de conformité, soit d'une déclaration d'achèvement et de conformité des travaux non contestée.

4.2. Les délais d'exécution prévus au point 4.1. du présent cahier des charges pourront être prolongés en cas de force majeure, telle que définie à l'article 9 du présent cahier des charges.

En pareil cas, ils seront prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur aura été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations.

L'acquéreur devra justifier du cas de force majeure et de la durée d'empêchement.

ARTICLE 5. LOCATION - VENTE

5.1. Sauf cas de force majeure telle que définie à l'article 9 du présent cahier des charges, il est interdit à l'acquéreur de mettre en vente ou de mettre en location le terrain qui lui est cédé pendant un délai de cinq ans suivant la date de signature de l'acte de vente.

Au-delà de ce délai, ou en cas de force majeure, le terrain pourra être revendu ou mis en location sous réserve que sa destination respecte les clauses du présent cahier des charges.

5.2. Toute revente à un prix supérieur au prix d'acquisition dans le délai de 5 ans à compter de la signature de l'acte de vente constitue un intérêt spéculatif de la part de l'acquéreur ouvrant droit à un remboursement au profit de la commune de l'intégralité de la plus-value réalisée lors de la revente du bien.

Ces pénalités s'appliquent sans préjudice de la mise en œuvre de la clause pénale prévue par l'article 8 du présent cahier des charges.

ARTICLE 6. TRAITEMENT DES ÉQUIPEMENTS COMMUNS

6.1. Les équipements communs du lotissement sont ceux énumérés à l'article 16 du présent cahier des charges.

Ces équipements seront intégrés dans le domaine public de la commune ou de ces concessionnaires.

6.2. Les acquéreurs des lots sont avertis qu'en application des dispositions de l'article R. 442-13 du code de l'urbanisme, la commune a été autorisée à différer, en vue d'éviter la dégradation des voies pendant la construction des bâtiments, la réalisation du revêtement définitif de ces voies.

La commune s'engage à exécuter tous les travaux de finition conformément au délai prévu dans l'arrêté portant autorisation de différer les travaux de finition.

ARTICLE 7. PROVISION POUR DÉGRADATION DE VOIRIE OU RÉSEAUX

7.1. Afin de garantir les éventuelles dégradations ou aggravations de charges liées aux équipements du lotissement, il est versé par l'acquéreur entre les mains du notaire, au moment de la signature de l'acte d'acquisition et en sus des prix, frais et honoraires prévus, une provision forfaitaire d'un montant de 1500 euros.

Cette provision est destinée à réaliser les éventuels travaux de remise en état qui seraient la conséquence de dégradations des voiries ou réseaux du fait de l'acquéreur, de ses ayants droit ou ayants cause, lors des travaux de construction ou d'aménagement des jardins privatifs.

7.2. En cas de dégradation des équipements du lotissement, les dommages feront l'objet d'un constat contradictoire, et les sommes correspondant à leur remise en état pourront être prélevées du compte séquestre par la commune auprès du notaire.

7.3. S'il n'est pas imputé pour fait de dégradation, ce montant ou le reliquat sera reversé à l'acquéreur du lot avec, le cas échéant, la production des justificatifs des frais de remise en état, et après constat de l'achèvement des travaux de réalisation des constructions.

7.4. Pour le cas où la provision ne suffirait pas au paiement des dégradations occasionnées par l'acquéreur, une levée de fond supplémentaire pourra être exigée.

7.5. Dans le cas où il ne serait pas possible de déterminer l'imputabilité de la dégradation des équipements du lotissement à un ou plusieurs acquéreurs, l'ensemble des provisions constituées par tous les acquéreurs du lotissement se verront prélevées de la somme nécessaire à la remise en état, à part égale, et sur présentation des justificatifs des frais de remise en état.

L'attention des acquéreurs est attirée sur ce point de façon à ce qu'ils prévoient d'être garantis par les constructeurs des éventuelles dégradations futures.

ARTICLE 8. CLAUSE PÉNALE

8.1. En cas de non-respect de l'un des délais mentionnés à l'article 4, de l'une des dispositions de l'article 5 ou du manquement grave à l'une des obligations prévues au présent cahier des charges ou à l'acte de vente, la commune se réserve le droit, selon la

nature de la violation commise, de solliciter des dommages et intérêts ainsi que la résolution de la vente dans les conditions suivantes.

8.2. La commune mettra préalablement en demeure l'acquéreur, par courrier recommandé, de satisfaire à ses obligations dans un délai de trente jours courant à compter de la date de réception du courrier.

8.3. Passé ce délai, si l'acquéreur n'a pas donné suite à la mise en demeure de la commune, cette dernière pourra solliciter le versement à son profit d'une indemnité fixée à 250 euros par jours de retard.

Le montant cumulé de cette indemnité ne pourra dépasser 10% du prix d'acquisition du lot.

Le paiement de cette indemnité ne dispense pas l'acquéreur de respecter les obligations ayant fait l'objet de la mise en demeure.

8.4. Lorsque le plafond d'indemnisation prévu au point 8.3 est atteint, la cession pourra être résolue de plein droit par la commune sans indemnité au profit de l'acquéreur du lot.

Cette décision sera notifiée à l'acquéreur du lot par voie d'huissier.

La commune pourra alors soit racheter le lot (droit de préférence), soit le proposer librement à un autre acquéreur.

Le prix de cession sera égal :

1/ Au prix d'achat d'origine, hors frais de notaire, si la résolution s'effectue avant le commencement des travaux. Les frais inhérents à cette transaction seront à la charge du propriétaire du lot.

2/ Au prix d'achat d'origine, hors frais de notaire, augmenté de la plus-value au terrain ou diminué de la moins-value correspondant aux travaux réalisés si la résolution s'effectue après le commencement des travaux. En tout état de cause, l'indemnité au titre de la plus-value ne pourra dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre utilisée. Les frais inhérents à cette transaction seront à la charge du propriétaire du lot.

La plus-value ou la moins-value sera déterminée à dire d'expert désigné d'un commun accord entre les parties et rémunéré pour moitié par chacun d'elle.

À défaut d'accord entre les parties, celui-ci sera désigné par le président du Tribunal judiciaire de Toulouse statuant en référé à la requête de la partie la plus diligente. Le propriétaire du lot supportera tous les frais correspondants, notamment frais d'avocats, d'expertise, d'huissier etc.

ARTICLE 9. FORCE MAJEURE

9.1. La force majeure peut être constituée par l'une des causes suivantes :

- Une mutation professionnelle ;
- Une perte d'emploi ;
- Le lancement d'une procédure de divorce postérieurement à l'achat de la parcelle ou séparation des partenaires pacsés ou concubins ;
- Le décès de l'acquéreur.

9.2. Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme un cas de force majeure.

SERVITUDES

ARTICLE 10. SERVITUDES GÉNÉRALES

10.1. Tout acquéreur déclare connaître le lot qu'il acquiert, pour l'avoir examiné sur place.

10.2. Les acquéreurs ne pourront remettre en cause les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues et 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.

10.3. Les acquéreurs profiteront sans charge des servitudes actives dont pourrait bénéficier le lot dont ils sont devenus propriétaires.

10.4. Les voies et allées de circulation, tant pour piétons que pour les véhicules motorisés devront en tout temps être librement ouvertes à la circulation, à l'exception des voies et allées pour lesquelles des dispositifs de fermeture ou de limitation ont été expressément prévus dans le cadre des plans et programmes des travaux du permis d'aménager.

ARTICLE 11. SERVITUDES PARTICULIÈRES

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

LES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 12. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

12.1. Les lots ne pourront être construits que pour un usage d'habitation individuelle en résidence principale.

Il est interdit d'exercer une activité professionnelle, même libérale, au sein du lotissement.

12.2. Le nombre de logement par lot est limité à 1.

La subdivision des lots est interdite.

ARTICLE 13. TRAVAUX DE CONSTRUCTION

13.1. Chaque acquéreur de lot construit à ses frais et risques, dans le respect des règles d'urbanisme applicables, des dispositions du règlement du lotissement ainsi que du présent cahier des charges.

13.2. Chaque acquéreur de lot est tenu pour lui-même et pour ses entrepreneurs de n'imposer aux autres propriétaires de lots que la gêne résultant inévitablement des travaux de construction et de prendre toutes précautions pour que celle-ci ne soit pas aggravée.

13.3. Les lots sont vendus viabilisés. Les frais de raccordement des lots aux réseaux publics sont à la charge des acquéreurs.

UTILISATION ET ENTRETIEN

ARTICLE 14. TENUE DES PARCELLES

14.1. Dans l'intérêt de tous les acquéreurs, chaque parcelle devra être soigneusement entretenue.

L'utilisation des jardins ne devra occasionner aucun trouble anormal aux autres propriétaires du lotissement.

14.2. Toute clôture en mauvais état devra être remplacée. D'une manière générale, toute dégradation choquante à l'esthétique de la parcelle devra être corrigée au frais de l'acquéreur.

14.3. Les parcelles devront être laissées libres de tous entassements et tous dépôts de matériaux divers.

14.4. Aucune modification ne pourra être apportée par l'acquéreur à l'écoulement de l'eau de ruissellement et, plus spécialement, il est interdit d'aggraver l'obligation pour chacun de recevoir les eaux provenant du fond supérieur.

De même, aucune plantation d'arbres, arbrisseaux et arbustes ne devra être de nature à gêner l'évacuation par ruissellement des eaux de pluie.

14.5. Chaque acquéreur devra maintenir sa parcelle parfaitement entretenue. Les haies seront élaguées et les arbres taillés en temps utile. La pelouse devra être tondue régulièrement.

14.6. Il est interdit de faire fonctionner tous instruments sonores en plein air dans des conditions d'émissions qui pourraient troubler la tranquillité des riverains ou des voisins. Les périodes de fonctionnement admises des engins motorisés d'entretien de jardins doivent respecter la réglementation en vigueur.

14.7. Il est formellement interdit de faire un feu sur sa propriété. Il est interdit de brûler à l'air libre ses déchets verts, comme l'ensemble de ses déchets ménagers.

ARTICLE 15. DÉPOTS ET CHARGES

15.1. Les acquéreurs ne devront faire sur la voie privée ou publique aucun dépôt de matériaux, décharge, ordures ménagères ou autres.

Toutefois, les ordures ménagères seront déposées aux endroits prévus à cet effet.

En l'occurrence, les containers devront être disposés sur l'aire de présentation des déchets située rue Privat, face à l'entrée du lotissement, de façon à être facilement accessibles par les services de collecte.

Ils seront sortis le matin et rentrés le soir de chaque jour de collecte.

15.2. Aucun matériau ou gravât ne devra être déposé sur les voies et accotements du lotissement ou sur les voies hors lotissement.

Il sera procédé dans les meilleurs délais à l'enlèvement des gravats existants sur chacun des lots du fait des travaux de construction.

Il est interdit de gâcher le mortier sur les chaussées et sur les trottoirs ou d'y déverser lors de la circulation ou de livraisons par camions rouspés du béton prêt à l'emploi.

ARTICLE 16. ÉQUIPEMENTS COMMUNS

16.1. Les parties à l'usage collectif de tous les habitants du lotissement sont constituées par toutes les parties du terrain non réservées aux parties privées et par tous les ouvrages de toute nature qui y seront aménagés.

Les équipements communs du lotissement comprennent notamment :

- La voie interne du lotissement et ses accessoires ;
- Les candélabres ;
- L'aire de présentation des bacs pour les ordures ménagères ;
- Le cheminement doux enherbé ;
- L'espace vert situé au bord du cheminement ;
- L'aire de retournement en fond de la voie interne ;
- Les deux emplacements de stationnement enherbés ;
- Le système de récupération des eaux pluviales.

16.2. La commune de Bessières est propriétaire des espaces et équipements communs du lotissement à l'exception de ceux qui seront rétrocédés aux concessionnaires.

Les biens immobiliers et mobiliers constituant les équipements communs du lotissement sont conservés et maintenus en bon état d'entretien par la commune de Bessières.

16.3. Toute aggravation des charges, du fait ou de la faute d'un propriétaire, est exclusivement supportée par lui. Cette disposition s'applique notamment aux dégradations de voies consécutives à l'exécution des travaux de construction par chacun des acquéreurs et aux transports que cette exécution rend nécessaire. Chacun des acquéreurs en sera personnellement responsable à l'égard de la commune de Bessières, sans préjudice de ses recours, le cas échéant, contre ses acquéreurs ou fournisseurs.

ARTICLE 17. VOIRIE ET STATIONNEMENT

17.1. L'accès au lotissement ne pourra se faire que par l'emplacement réservé à cet effet.

Les accès privatifs aux terrains doivent être aménagés de manière à ne provoquer aucune gêne à l'utilisation de l'espace public.

17.2. Le stationnement de tout véhicule, quel qu'il soit, est interdit sur tous les espaces verts collectifs ainsi que sur toutes places, allées, chemin piétonnier, trottoir ou voirie.

17.3. Le stationnement des camions, camionnettes, roulottes ou mobil-homes et en général de tous véhicules utilitaires est formellement interdit, à l'exception de ceux indispensables aux besoins de la vie du lotissement. Le stationnement des véhicules doit se faire sur les lots.

17.4. Les places de stationnement dans l'espace public du lotissement sont avant tout à destination des visiteurs.

Elles ne peuvent être régulièrement occupées par les habitants du lotissement encore moins être occupées par des véhicules immobilisés, hors d'usage, par des matériels tels que remorques de bateaux, bateaux, conteneurs, etc.

ARTICLE 18. ANIMAUX

18.1. Les animaux de compagnie ne sont admis notamment dans les jardins qu'à la condition de respecter la quiétude du voisinage et la bonne tenue du terrain. En tout état de cause, la responsabilité des propriétaires est engagée vis-à-vis de toutes les nuisances engendrées (bruits, odeurs vagabonde, agressivité, etc.).

18.2. Les animaux domestiques ne doivent pas vagabonder sur la voie publique ou chez les voisins, le propriétaire de l'animal sera responsable des dommages causés par ses animaux.

18.3. L'élevage de poules doit se limiter à une consommation personnelle, c'est-à-dire maximum 3 poules par lot. Il est interdit d'avoir un coq. Pour rappel, l'aménagement d'un poulailler dans son jardin est soumis aux règles d'urbanisme des abris des jardins. L'élevage de rente est interdit.

ARTICLE 19. IMPÔTS

Les acquéreurs paieront les impôts et contributions de toutes natures afférents aux immeubles acquis par eux à compter du jour de leur entrée en jouissance.

MISE EN ŒUVRE DU PRÉSENT CAHIER DES CHARGES

ARTICLE 20. ÉVOLUTION DU CAHIER DES CHARGES

20.1. Le présent cahier des charges pourra être modifié selon la procédure prévue par l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme.

Dans l'hypothèse où cet article cesserait d'être applicable, toute modification ne pourra être prononcée qu'à la majorité des deux tiers des acquéreurs de lots.

20.2. Toute modification ou révision ultérieure du PLU emportera dès son adoption abrogation de fait des dispositions contraires du présent cahier des charges.

Dans ce cas, l'autorité compétente en matière d'urbanisme pourra, en application de l'article L. 442-11 du code de l'urbanisme, après enquête publique et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement afin de les mettre en concordance.

ARTICLE 21. LITIGES - SUBROGATIONS

21.1. Les dispositions contenues dans le présent cahier des charges feront loi tant entre la commune et l'acquéreur qu'entre les différents acquéreurs.

La commune subroge en tant que de besoin, chaque acquéreur dans tous ses droits ou actions, de façon que tout acquéreur puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par les dispositions en cause.

21.2. En cas de litige quelconque en relation avec le présent cahier des charges, les acquéreurs et la commune de Bessières attribuent une compétence exclusive aux juridictions de la ville de Toulouse (31), pour en connaître.

21.3. La commune se réserve le droit de demander en justice la démolition des constructions édifiées en violation des clauses du présent cahier des charges.

ARTICLE 22. ADHÉSION AU CAHIER DES CHARGES

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

Fait à

Le

Signature du candidat :

Précédée de la mention « lu et approuvé » :

Envoyé en préfecture le 12/07/2023

Reçu en préfecture le 12/07/2023

Publié le



ID : 031-213100662-20230706-AX2DL2023_80-AU