

DEPARTEMENT DE LA SOMME

COMMUNE DE LIHONS

PROJET POUR LA CREATION
D'UN LOTISSEMENT A USAGE D'HABITATION

CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT

ARRIVEE DU COURRIER

11 FEV. 2009

URBANISME - PERONNE

SOMMAIRE

OBJET DU CAHIER DES CHARGES

DESIGNATION DE LA PROPRIETE

LES CONDITIONS GENERALES

MORCELLEMENT

VENTE DES LOTS – OBLIGATIONS DES ACQUEREURS

NULLITE

ARRIVEE DU COURRIER

11 FEV, 2009

URBANISME - PERONNE

1 DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS COMMUNS

- 1.1 REGLEMENT DE POLICE
- 1.2 ACCES AUTOMOBILES AU LOT
- 1.3 OBLIGATION DE SOUFFRIR LES TRAVAUX
- 1.4 ENTRETIEN DES EQUIPEMENTS COMMUNS
- 1.5 DECHARGES ET DEPOTS

2 DISPOSITIONS RELATIVES AUX ESPACES PRIVES

- 2.1 JOUISSANCE DES LIEUX – TENUE DES PARCELLES
 - 2.1.1 REGLES GENERALES
 - 2.1.2 SECHAGE DU LINGE
 - 2.1.3 ANIMAUX
 - 2.1.4 ANTENNES DE TELEVISION
- 2.2 PLUBLICITE ET AFFICHAGE
- 2.3 BRUITS
- 2.4 ORDURES MENAGERES
- 2.5 CLOTURES ET PLANTATIONS

3 PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES

- 3.1 MESURAGE ET BORNAGE
- 3.2 SERVITUDES
- 3.3 REGLEMENT SANITAIRE
- 3.4 ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE
- 3.5 LITIGES ENTRE ACQUEREURS
- 3.6 MODALITES D'INSTRUCTION DU PERMIS DE CONSTRUIRE
- 3.7 ADHESION AU PRESENT CAHIER DES CHARGES
- 3.8 DISPOSITIONS DIVERSES
- 3.9 CHARGES
- 3.10 PUBLICATION

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer les clauses contractuelles régissant les rapports entre, d'une part le lotisseur et les acquéreurs des lots, et d'autre part les co-lotis entre eux, du lotissement à usage d'habitation à réaliser sur le territoire de la Commune de LIHONS.

OBJET DU CAHIER DES CHARGES

La création, l'organisation et le fonctionnement du lotissement, les droits et les obligations de la commune de LIHONS, ceux des acquéreurs de lots et de toute personne physique ou morale détenant ou exerçant à quelque titre que ce soit, un droit de propriété sur tout ou partie des biens composant le lotissement sont régis par les dispositions du présent cahier des charges, ainsi que par les prescriptions du règlement du lotissement et du programme des travaux d'aménagement qui sont annexés au dossier.

Le lotissement sera réalisé en conformité avec les plans et documents joints au dossier.

DESIGNATION DE LA PROPRIETE

Sans objet.

LES CONDITIONS GENERALES

Le présent cahier des charges du lotissement est opposable non seulement aux acquéreurs, mais à leurs héritiers ou ayants droit, à quelque titre que ce soit. Il doit être fait mention dans tout acte de vente, tant par le lotisseur que par les acquéreurs lors des aliénations postérieures.

MORCELLEMENT

Le lotissement comprendra :

19 lots constructibles numérotés de 1 à 16 et BS1 à BS3 pour une superficie totale de 18 035 m² destinés à des constructions individuelles.

La superficie totale du lotissement est de 2.1384 Ha

VENTE DES LOTS – OBLIGATIONS DES ACQUEREURS

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

Il ne pourra être édifié sur les lots vendus que des constructions à usage principal d'habitation et activité libérale, annexes comprises répondant aux prescriptions du règlement de lotissement.

NULLITE

Les actes de vente, locations ou partages qui seraient conclus par l'acquéreur en méconnaissance des dispositions du présent Cahier des Charges ou du règlement du lotissement seront nuls et de nul effet.

1 DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS COMMUNS

1.1 REGLEMENT DE POLICE

Les occupants des terrains seront soumis aux servitudes de voie publique conformément aux dispositions légales et arrêtés départementaux et municipaux.

1.2 ACCES AUTOMOBILES AUX LOTS

Il est interdit aux acquéreurs de réaliser d'autres accès automobiles que ceux prévus au plan de lotissement notamment lors des chantiers.

1.3 OBLIGATION DE SOUFFRIR LES TRAVAUX

Les acquéreurs seront tenus de souffrir les travaux réalisés par le lotisseur tels qu'ils sont prévus au programme des travaux.

Chaque co-loti devra prendre, lors des travaux de construction sur sa parcelle, toutes dispositions nécessaires pour éviter toutes dégradations des aménagements réalisés, les dégradations éventuelles demeurant à la charge du co-loti responsable. A cet effet un procès verbal contradictoire sera dressé après signature chez le notaire et avant travaux de l'acquéreur, relatant la présence et l'état des matériels et équipements en place pour la parcelle concernée y compris le bornage.

1.4 ENTRETIEN DES EQUIPEMENTS COMMUNS

L'entretien des voies et espaces communs créés au titre de lotissement sera assuré par les services de la commune de LIHONS.

1.5 DECHARGES ET DEPOTS

Sont interdits sur la voie et les trottoirs, les dépôts de matériaux, décharges, ordures ménagères détritiques ou autres.

2 DISPOSITIONS RELATIVES AUX ESPACES PRIVES

2.1 JOUISSANCE DES LIEUX – TENUE DES PARCELLES

2.1.1 REGLES GENERALES

Les marges de recul et d'isolement, les terrains et les bâtiments devront être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de l'agglomération ne s'en trouvent pas altérés.

Les occupants devront assurer à l'ensemble du lotissement un entretien constant et un aspect coquet.

Ils devront veiller à ce que la tranquillité du lotissement ne soit, à aucun moment, troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités ou des gens de leur service.

Ils ne pourront faire, ou laisser faire, aucun bruit anormal, aucun travail qui soit de nature à nuire à la solidité des constructions ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les trépidations, les parasites électriques...

Le lotissement étant principalement affecté à l'habitation, l'exercice de toute activité professionnelle entraînant des bruits excessifs ou amenant le dépôt de machines ou matériaux sur les terrains est interdit.

L'espace libre compris entre la voie publique et la façade de l'habitation sera obligatoirement aménagé en espace vert ou jardin d'agrément.

Les éléments de décoration extérieure en émergence et trop typés tels que faux puits, statues, représentation d'animaux etc... sont déconseillés.

2.1.2 SECHAGE DU LINGE

Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres, balcons, terrasses ou dans les jardins individuels entre maison et voie accès.

Il est toléré de le faire dans la partie de jardin non visible des voies publiques à condition que cet étendage soit discret

2.1.3 ANIMAUX

Les lieux de détention d'animaux domestiques (ex : chenil ou niche) seront implantés obligatoirement en arrière des logements par rapport à la voie publique.

La présence d'animaux dans une parcelle ne devra pas constituer une gêne pour les voisins et ils ne pourront divaguer hors des limites de la parcelle de leur propriétaire ni incommoder les voisins par leur bruit.

Il ne devra être introduit dans le lotissement aucun animal malfaisant, malodorants, malpropre ou criard.

Les dégâts ou dégradations causés par l'animal quel qu'il soit, seront mis à la charge de son propriétaire.

2.1.4 ANTENNES DE TELEVISION

Les antennes de télévision seront placées, dans la mesure du possible, dans les groniers. Les paraboles sont interdites en façade sur rue.

2.2 PUBLICITE ET AFFICHAGE

Toute publicité ou affichage est interdit, sur tout ou partie du terrain ou des constructions, sous réserve des exceptions suivantes :

- panneaux indiquant qu'une maison est à louer ou à vendre,
- panneaux dits de chantier
- plaques normalement utilisée pour signaler les professions libérales (médecin, dentiste, etc...) (sans pouvoir excéder 1/2 m²)

2.3 BRUITS

L'usage discret de reproduction sonore est autorisé. A partir de 22 heures, cet usage est interdit hors des constructions.

Tout appareil bruyant est prohibé : véhicules, motos, tondeuses à gazon, etc... animés de moteurs à explosion non équipés de silencieux très efficaces.

2.4 ORDURES MENAGERES

Les acquéreurs des lots devront se conformer sur ce point, au règlement de la Commune de LIHONS. Tout feu de déchets est interdit.

2.5 CLOTURES ET PLANTATIONS

Les clôtures seront réalisées par les acquéreurs des lots et à leur charge selon les modalités fixées par le règlement de lotissement. Le choix des clôtures et leur mode de réalisation fera l'objet d'un document écrit et signé par chacun des voisins.

Les clôtures entre propriétaires voisins des lots du lotissement seront mitoyennes et comme telles, établies, entretenues et réparées à frais communs.

Dans l'année qui suit l'installation de l'acquéreur, il sera exigé la plantation de des arbres prévus dans le règlement de lotissement.

3 PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES

3.1 MESURAGE ET BORNAGE

Le lotisseur se chargera, avant la signature des actes de ventes, de faire procéder par le géomètre au mesurage et à la délimitation des lots.

Le document d'arpentage fera foi de la contenance vendue et l'acquéreur ne pourra exercer aucun recours relatif à la contenance indiquée au document.

3.2 SERVITUDES

Sans objet

3.3 REGLEMENT SANITAIRE

Les installations sanitaires des logements devront répondre aux exigences des règlements en vigueur.

3.4 ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE

Tout acquéreur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain à une compagnie solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

3.5 LITIGES ENTRE ACQUEREURS

Le lotisseur est tenu à toutes les garanties ordinaires et de droit. Il déclare qu'il n'a conféré aucune servitude spéciale sur le lotissement autre que celles figurant éventuellement au présent cahier des charges ou au règlement du lotissement.

Il fait aux acquéreurs, chacun en ce qui le concerne, entier abandon de ses droits, de façon que tout propriétaire acquéreur puisse exiger directement des autres, l'exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges du lotissement ou de celles indiquées au titre de propriété.

En conséquence, les acquéreurs qui se prétendraient lésés seront subrogés dans tous les droits du vendeur à l'effet d'exiger directement l'exécution des dites conditions, et toute discussion devra se conclure directement entre eux, sans que dans aucun cas, ni aucun prétexte, l'intervention du lotisseur puisse être recherchée.

3.6 MODALITES D'INSTRUCTION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Les acquéreurs déposeront leurs dossiers de Permis de construire en mairie contre un récépissé.

3.7 ADHESION AU PRESENT CAHIER DES CHARGES

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

3.8 DISPOSITIONS DIVERSES

Il est rappelé qu'en vertu de l'article R160.1 du Code de l'Urbanisme, les infractions à la réglementation relative aux lotissements sont constatées et poursuivies selon les règles fixées par l'article R480.1 du dit Code.

3.9 CHARGES

Les acquéreurs acquitteront à compter du jour fixé par leur entrée en jouissance, tous les impôts, contributions et charges de toute nature, auxquels les immeubles vendus peuvent et pourront être assujettis.

3.10 PUBLICATION

Le présent cahier des charges sera déposé par le lotisseur au rang des minutes d'un Notaire.

Une expédition du présent cahier des charges sera publiée par les soins du dit Notaire au bureau des hypothèques au plus tard en même temps que la première vente qui sera réalisée.

Amiens, le 01 octobre 2008
L'Architecte