

# COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SERONAI

## Création d'une zone artisanale au lieu-dit «Ensales » La BASTIDE de SEROU

### CAHIER DES CHARGES

#### **Article 1 - Objet du cahier des charges**

Le présent cahier des charges a pour but :

- a) de fixer les règles de caractère privé d'une zone artisanale intercommunale au lieu dit – Ensales -, Commune de La LABASTIDE de SEROU. Ces règles s'ajoutent aux dispositions contenues dans le règlement du lotissement et le règlement du P.O.S. de la Commune pour les zones concernées ainsi que des prescriptions du PPR
- b) de fixer les conditions générales de vente consenties par le lotisseur, de même que les conditions de revente qui pourront être consenties par les premiers acquéreurs.

#### **Article 2 - Force obligatoire du cahier des charges**

Les règles visées à l'article 1 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 bénéficiaire, d'apports en société, tout ou partie du lotissement.

Le respect des règles du présent Cahier des Charges est assuré par tout propriétaire du lotissement et par la Communauté de Communes.

En cas de transgression et de différent, le Tribunal de Grande Instance est compétent pour connaître toute action à l'exécution forcée, notamment en démolition et allouer tous dommages - intérêts.

Tout propriétaire d'un terrain est subrogé aux droits du lotisseur. Il peut exiger de tout autre propriétaire, directement ou par le maître d'ouvrage, l'exécution des conditions imposées et auxquelles celui-ci aurait contrevenu.

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

#### **Article 3 - Vente des lots**

La vente des lots est réalisée aux conditions ordinaires et de droit.

#### **Article 4 - Les équipements communs**

Le lotissement comporte des équipements à usage commun, à savoir :

- réseaux divers d'eau potable, d'électricité, de télécommunication ,
- d'évacuation des eaux pluviales et eaux usées .
- voiries, places de stationnement, espaces verts, équipements de sécurité dont portails.

Le tout, ainsi que les dits équipements sont figurés sur les plans et pièces écrites faisant partie du dossier de lotissement approuvé et déposé conformément à la loi.

#### **Article 5 - Création des équipements - Obligations du lotisseur**

- La création des équipements ci-dessus est à la charge du lotisseur. Ils sont achevés dans les conditions prévues par l'arrêté préfectoral approuvant le lotissement ;
- Le lotisseur est tenu de mettre les dits équipements en état de conformité avec les plans et le programme des travaux susvisés et également avec les règles d'art.

Le lotisseur n'est pas tenu à l'obligation de garantie quant aux défauts cachés des dits équipements et le maître d'ouvrage est subrogé dans ses droits et actions à l'encontre des locataires d'ouvrages.

#### **Article 6 - Taxes.**

La taxe locale d'équipement, la taxe départementale CAUE et la taxe départementale des espaces naturels et sensibles(T.D.E.N.S.) aux taux en vigueur à la date du dépôt de permis de construire seront mises à la charge des propriétaires de chaque lot.

#### **Article 7 - Classement dans le domaine public**

Les voies réseaux et espaces communs resteront propriété de la Communauté de Communes et sont destinés à être incorporés au domaine public communal dès l'achèvement des travaux.

#### **Article 8 - Obligation générale de conservation et d'entretien**

La Communauté de communes assure la conservation et l'entretien des espaces et biens communs, dans le cadre de tous les équipements publics communaux.

#### **Article 9 - Réalisation des travaux de construction**

L'étude géotechnique a été réalisée, extrait en annexe (le rapport complet peut être consulté en mairie

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, à l'égard des autres propriétaires, de réparer tout désordre aux voies et clôtures.

Il lui est interdit de créer, par lui-même ou par ses entrepreneurs, ou ouvriers, aucun dépôt de matériaux ou de gravats sur les voies du lotissement. Il doit procéder, dans les meilleurs délais, à l'enlèvement des gravas existants sur son propre lot, du fait des travaux de construction. Il est, en particulier, interdit de gâcher du mortier sur la voie publique.

#### **Article 10 - Entretien extérieur des constructions**

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

#### **Article 11 - Ecoulement des eaux**

Il est interdit de modifier l'écoulement de l'eau de ruissellement et, plus spécialement, d'aggraver l'obligation pour chacun de recevoir les eaux provenant des parcelles voisines.

Les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées : toitures et terrasses, voiries et parkings, seront rejetées dans le système d'assainissement pluvial prévu à cet effet.

#### **Article 12 - Arbres et plantations**

Chaque propriétaire est responsable des dommages qui pourraient être causés par les arbres existants sur son lot, qu'ils aient été ou non plantés par lui et ne peut se prévaloir en cas de dommages d'aucune cause d'exonération notamment : vétusté, orages, foudre ou tempêtes. Lors d'un abattage, il prend toutes les précautions nécessaires pour éviter tous dommages aux lots voisins et les réparer s'il en est cause.

#### **Article 13 - Servitudes imposées pour certains équipements communs.**

Les colotis ne pourront s'opposer au raccordement de constructions futures hors lotissement dans ou par les divers réseaux du lotissement, à condition que le dimensionnement des réseaux le permette.

De même les colotis ne pourront s'opposer à la desserte d'autres constructions par les voies du lotissement.

Les acquéreurs des lots ne pourront s'opposer au passage d'une quelconque canalisation ou conduite souterraine et/ou aérienne de toute sorte, devant pour des raisons techniques traverser leur lot, ni à l'établissement des servitudes qui s'y rattachent.

#### **Article 14 - Obligation de contracter une assurance**

Les propriétaires sont tenus de contracter une assurance incendie et recours des voisins pour les bâtiments construits sur leur parcelle.

#### **Article 15 - Garanties**

Les ventes seront faites avec garanties solidaires de la part des vendeurs de tout trouble et empêchement quelconque.

Les acquéreurs seront tenus de prendre les lots à eux vendus dans l'état où ils se trouveront au jour fixé pour l'entrée en jouissance. Cette mesure est applicable aussi bien pour l'état de surface que celui en sous-sol.

Sans préjudice des dispositions contraires au présent cahier des charges en son article 4,

les vendeurs ne sont tenus à aucune garantie, soit de l'état du sol ou du sous-sol, soit de l'existence des vices apparents ou cachés ou des communautés ou des mitoyennetés pouvant exister.

#### **Article 16 - Mesurage et bornage**

Le lotisseur devra, préalablement à la mise en vente des lots, faire procéder au mesurage et au bornage des lots par un géomètre-expert.

Un plan régulier de chaque lot sera dressé par le dit géomètre-expert et devra obligatoirement être annexé à l'acte de vente, ainsi que le présent cahier des charges et le règlement.

Ce plan définira les limites du lot, sa contenance définitive et devra être utilisé pour établir le plan masse nécessaire à la demande de permis de construire.

Avant la signature de l'acte de vente, l'acquéreur pourra, à ses frais, faire vérifier le plan et le bornage de son lot. Aucune réclamation ne sera admise après la signature de l'acte.

Les frais de mesurage et de bornage des lots, ainsi que les frais d'établissement des plans de vente seront réglés par le lotisseur.

#### **Article 17 - Servitudes**

Les acquéreurs souffriront les servitudes passives, occultes continues ou discontinues pouvant grever les immeubles vendus, sauf au profit de celles actives, le tout s'il en existe, à leurs risques et périls, sans recours contre les vendeurs et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers et non prescrits ou de la loi.

#### **Article 18 - Propriété - Jouissance**

Les acquéreurs seront propriétaires des lots par eux acquis à compter du jour de la vente à eux consenties et ils en auront la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle.

#### **Article 19 - Contributions et charges**

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

#### **Article 20 - Solidarité**

Si plusieurs personnes se rendent conjointement acquéreurs d'un lot, il y a 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 ou représentants.

#### **Article 21- Remise de titres**

Les vendeurs ne remettront aux acquéreurs aucun ancien titre de propriété, mais ces derniers demeurent subrogés de tous les droits des vendeurs pour se faire délivrer à leurs frais et à eux acquéreurs tout extrait et expédition d'actes concernant les lots à eux vendus.

#### **Article 22 - Publication**

Un exemplaire du présent cahier des charges sera adressé au Bureau des Hypothèques de FOIX au plus tard en même temps que la première vente réalisée.

#### **Article 23 - Modification du présent cahier des charges**

Toutes modifications seront soumises aux dispositions de l'article L 315-3 du Code de l'Urbanisme.

Fait à la BASTIDE de SEROU, le 5 mai 2009

Le Président,