



MAIRIE DE SAINT-MICHEL-ESCALUS

Envoyé en préfecture le 13/02/2024

Reçu en préfecture le 13/02/2024

Publié le 13/02/2024

ID : 040-214002768-20240208-DEL12\_2024-DE



## LOTISSEMENT « LESBAREYRES »

### CAHIER DES CHARGES

Adopté par la délibération n° 12.2024 du 8 février 2024

---

#### CHAPITRE I – GÉNÉRALITÉS

##### ARTICLE 1 – OBJET

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer les règles de caractère privé du lotissement communal « Lesbareyres ».

##### ARTICLE 2 – FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES

Les règles ci-dessous visées s'imposeront dans les rapports :

- entre la commune de Saint-Michel-Escalus aménageuse du lotissement Lesbareyres ci-après désignée « le Lotisseur » et les propriétaires des lots ;
- des propriétaires entre eux, et ce, sans limitation de durée.

Le 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.

Conformément aux dispositions de l'article L 442-7 du Code de l'Urbanisme, il sera remis à chaque acquéreur lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente, ainsi qu'à chaque preneur lors de la signature des engagements de location, et devra leur avoir été communiqué préalablement. Les actes devront mentionner que ces formalités ont été bien effectuées.

Le respect des règles du cahier des charges est assuré par tout propriétaire du lotissement qui peut en demander directement l'application.

En cas de transgression ou de différend le tribunal compétent sera saisi pour connaître de toutes actions.

Tout propriétaire d'un terrain est subrogé aux droits du Lotisseur. Il peut exiger de tout autre propriétaire, l'exécution des conditions imposées auxquelles celui-ci aurait contrevenu.

Par suite, tout litige entre propriétaires doit se régler directement entre eux, sans que jamais et sous aucun prétexte, le Lotisseur en tant que tel, puisse être mis en cause.



## **CHAPITRE II DISPOSITIONS CONCERNANT LES ÉQUIPEMENTS COMMUNS ET LES DÉPENSES Y AFFÉRENTES**

### **ARTICLE 3 - LES ÉQUIPEMENTS COMMUNS**

Les équipements à usage commun du lotissement, sont ceux prévus au programme des travaux et comprennent :

La voirie de desserte ;

L'éclairage public ;

Les places de stationnement extérieur ;

Les réseaux d'assainissement EP et EU, la station de refoulement des eaux usées, l'adduction d'eau potable, l'électricité basse tension, les télécommunications ;

Les espaces aménagés (aire de collecte containers des ordures ménagères cheminement piétons, espaces verts plantés...).

### **ARTICLE 4 – CRÉATION ET RÉALISATION DES ÉQUIPEMENTS : OBLIGATION DU LOTISSEUR**

La création des équipements ci-dessus est à la charge du Lotisseur.

Le Lotisseur est tenu de mettre lesdits équipements en état de conformité avec les plans et le programme des travaux ainsi qu'avec les règles de l'art.

### **ARTICLE 5 – OBLIGATION DU LOTISSEUR À L'ÉGARD DES ÉQUIPEMENTS COMMUNS**

Le Lotisseur se réserve le droit de procéder pour les uns ou les autres des travaux à exécuter aux ajustements mineurs rendus nécessaires en raison des impératifs techniques ou des difficultés d'approvisionnement en matériaux qui apparaîtraient au cours de leur réalisation, à la période de plantation pour les végétaux (automne).

### **ARTICLE 6 – PROPRIÉTÉ DES ÉQUIPEMENTS COMMUNS ET RISQUES LES CONCERNANT**

Le Lotisseur vend des parcelles bornées et viabilisées.

Les équipements communs sont la propriété de la commune qui en assurera la conservation, la gestion et l'entretien.

Néanmoins, les acquéreurs seront pécuniairement responsables des dégradations qui y seraient commises par eux, leurs préposés ou les entrepreneurs travaillant pour leur compte.

En pareil cas les frais de remise en état leur incomberaient, après une simple mise en demeure émanant du Lotisseur.

Les entreprises seront en particulier tenues de respecter les espaces communs et d'accéder sur le terrain par les seuls accès prévus à cet effet.

Faute de réparation, dans un délai d'un mois, le Lotisseur y procédera aux frais des propriétaires responsables.



Cette disposition est notamment applicable aux dégradations qui pourraient être causées aux parcelles et aux équipements communs avant, pendant ou après les opérations de construction par un propriétaire lequel en sera personnellement responsable à l'égard des autres propriétaires, sans préjudice de ses recours, le cas échéant, contre ses entrepreneurs ou fournisseurs.

### **CHAPITRE III – DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION**

#### **ARTICLE 7 – RÉALISATION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION**

Chaque propriétaire construit, à ses frais et risques, dans le respect des dispositions du règlement du lotissement après obtention du permis de construire.

Toute construction devra obligatoirement être précédée d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable, selon le cas.

#### **ARTICLE 8 – SUJÉTIONS 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 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 autres lots, aux clôtures, aux voies, bordures, trottoirs ou autres équipements communs.

Il lui est interdit de créer, par lui-même ou par ses entrepreneurs et ouvriers, tous dépôts de matériaux ou de gravois sur les voies du lotissement. Il doit procéder dans le meilleur délai à l'enlèvement des gravois existants sur son propre lot, du fait des travaux de construction. Il est interdit de gâcher du mortier sur la voie publique.

Chaque propriétaire de lot sera personnellement et pécuniairement responsable des dégradations et détériorations commises aux aménagements du lotissement, soit par lui-même, soit du fait de ses entrepreneurs et ouvriers.

Lors de l'élaboration du projet, l'acquéreur devra étudier la mise en place d'un système de diffusion des eaux de toiture. Ce système sera impérativement décrit dans le permis de construire et raccordé au regard EP prévu en limite de propriété. En cas de dispositif de récupération des eaux pluviales, la réserve doit être impérativement enterrée.

Il est formellement interdit de rejeter dans les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées ainsi que sur la voie publique et les drains des eaux pluviales, les eaux souillées résultant de la mise en œuvre des matériaux de construction (bétons, plâtres, etc.).

#### **ARTICLE 9 – ENTRETIEN EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions doivent être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien dans le respect du règlement du lotissement.

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

Les enduits ou peintures des murs de façades doivent être périodiquement refaits.



## **CHAPITRE IV – DISPOSITIONS DIVERSES**

### **ARTICLE 10 – MODE D'OCCUPATION**

Les lots sont destinés à la construction de logements d'habitation.

L'installation à usage d'habitation de caravanes, camping-cars, véhicules aménagés, constructions légères ou autres, dits provisoires, est formellement interdite au-delà de 7 jours consécutifs.

### **ARTICLE 11 – ÉCOULEMENT 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 fonds supérieurs. Les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées seront obligatoirement raccordées sur le regard EP implanté en limite de chaque lot.

### **ARTICLE 12 – ACCÈS AUX LOT**

Les accès aux lots seront réalisés par la commune et resteront propriété de la commune qui en assurera l'entretien.

### **ARTICLE 13 – STATIONNEMENT**

Les parkings de courtoisie sont réservés uniquement aux visiteurs. Les propriétaires stationneront à l'intérieur de leur parcelle.

### **ARTICLE 14 – ARBRES ET PLANTATIONS**

Chaque propriétaire est responsable des dommages qui pourraient être causés par les arbres présents sur son lot, qu'ils aient ou non été plantés par lui, et ne peut se prévaloir, en cas de dommages, d'aucune cause d'exonération, notamment vétusté, orage, foudre ou tempête.

Lors d'un abattage, il prend les précautions nécessaires pour éviter tous dommages aux lots voisins et les réparer s'il en est la cause.

Si un arbre se trouve dans une haie mitoyenne, il sera fait application des règles posées par l'article 670 du Code Civil, quant à sa propriété et quant à la responsabilité en résultant.

Chaque acquéreur devra entretenir son lot de façon que le terrain soit constamment débroussaillé. Il aura notamment à sa charge l'entretien et la conservation de la clôture installée par le Lotisseur. Il sera tenu de remplacer, à sa charge et à l'identique, tout élément détérioré de cette clôture.

Les haies plantées par le Lotisseur à l'intérieur des lots seront entretenues par les acquéreurs.

Conformément à l'article 2.12 du règlement du lotissement il est rappelé que l'acquéreur doit planter au moins deux (2) arbres de haute tige suivant les essences locales spécifiées.



## ARTICLE 15 – SÉCHAGE DU LINGE

Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres, balcons ou terrasses, dans les jardins individuels entre maison et voies d'accès, ainsi que sur toutes les parties communes.

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

## ARTICLE 16 – AFFICHAGE

Toute publicité ou affichage est interdit, sous réserve des exceptions suivantes :

- pour les panneaux concernant la promotion du lotissement, ou indiquant qu'une maison est à vendre ou à louer ;
- pour les panneaux dits de chantier ;
- pour l'indication d'une activité autorisée par le règlement du lotissement. La taille et le type seront à définir avec l'accord préalable de la commune.

## ARTICLE 17 – BRUITS

Les propriétaires devront respecter l'arrêté numéro 13-2020 en date du 12 août 2020 concernant la prévention des nuisances sonores et de lutte contre les bruits du voisinage ou tout texte s'y substituant.

## ARTICLE 18 – ANTENNES

La pose d'antennes extérieures à la maison pour la réception des télécommunications est autorisée.

Toutefois, si le propriétaire entend installer une antenne de plus de 2 mètres au-dessus du faîtage il devra avoir obtenu préalablement l'autorisation écrite du Lotisseur, lequel prendra en considération l'intérêt propre du demandeur et l'intérêt général sur le plan de l'esthétique.

## ARTICLE 19 – RÉSERVE SUR LES ÉQUIPEMENTS COMMUNS

Le Lotisseur se réserve, tant pour lui-même que pour tous tiers qui se substituerait, le droit d'utiliser et de prolonger les voies, réseaux et ouvrages du lotissement pour la desserte sur les terrains voisins lui appartenant, et ceux qu'il pourrait acquérir, pour toute opération à sa convenance et de quelque sorte qu'elle soit.

## ARTICLE 20 – TENUE GÉNÉRALE

Les lots, les constructions, les espaces communs et les voies seront tenus en excellent état de propreté et d'entretien. Les prescriptions suivantes doivent être en particulier respectées :

Les fouilles sont interdites, si ce n'est pour la construction elle-même, et le sol sera remis en état immédiatement après la finition des travaux.

Les décharges (ordures, déchets, matériaux) et stockage de véhicules sont proscrits sur les lots, les voies, les espaces communs et les terrains voisins. Chaque propriétaire ou occupant doit remettre ses propres déchets aux espaces de tri installés sur la commune ou les porter à la déchetterie.



Tout élevage est interdit sur l'ensemble du lotissement à l'exception d'un poulailler qui devra avoir obtenu préalablement l'autorisation écrite du Lotisseur.

## ARTICLE 21 – ASSURANCES

Tout propriétaire est tenu de contracter une assurance incendie et recours des voisins pour la construction édifiée sur sa parcelle. Il devra également contracter une assurance Dommage-Ouvrage dès le début des travaux et ceci conformément à la loi N° 90.1129 du 19 décembre 1990 et à l'article L242-1 du code des assurances.

Chaque propriétaire assumera, le cas échéant, et conformément à la réglementation en vigueur, les obligations qui pourront être prescrites par mesure de sécurité contre l'incendie.

## ARTICLE 22 – GARANTIE

Les acquéreurs seront tenus de prendre les lots dans l'état où ils se trouveront au jour fixé pour la délivrance.

Sans préjudice des dispositions particulières du présent Cahier des Charges, en son article 5, pour les équipements internes au lotissement, le Lotisseur n'est tenu, dans les conditions fixées par le Code Civil, à aucune garantie des vices cachés du sol et du sous-sol pouvant affecter leur constructibilité, telle qu'elle est déterminée par le règlement du lotissement.

L'acquéreur devra en conséquence, lors de l'étude et de l'exécution de sa construction, tenir compte de ces sujétions et mettre en œuvre les modalités techniques qu'elles nécessitent, telles que les études de sol, les fondations spéciales, cuvelage, etc. qu'il appartiendra à l'homme de l'art qu'il aura choisi de déterminer sous sa seule responsabilité.

Le Lotisseur sera tenu à la garantie d'éviction dans les termes de droit. Il s'oblige à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions hypothécaires pouvant grever le lot de terrain vendu.

A cet égard, il déclare qu'il n'existe sur ledit lot de terrain, aucune inscription et confirmera cette déclaration par un certificat négatif, délivré depuis moins d'un mois par le conservateur des hypothèques compétent qui demeurera annexé à l'acte de vente.

## ARTICLE 23 – SERVITUDES

Les voies prévues seront affectées à la circulation publique. Nul ne pourra s'opposer au raccordement d'équipements contigus, sur la voirie et les réseaux du lotissement.

La récupération des eaux de pluie devra être réalisée afin de satisfaire aux exigences de l'article 11 ci-dessus.

En outre les acquéreurs souffriront les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les immeubles vendus, sauf à profiter 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 des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

A cet égard, le Lotisseur déclare qu'il n'existe à sa connaissance pas d'autres servitudes que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux ou des dispositions du



règlement de lotissement et de son arrêté d'approbation, tels que ces documents seront relatés dans les actes de vente.

#### ARTICLE 24 – PUBLICATION

Le présent Cahier des Charges demeurera annexé avec les autres pièces constitutives du lotissement dont il s'agit à un acte qui sera reçu par Maître Nicolas CEVRERO, Notaire à Léon, qui en constatera le dépôt au rang de ses minutes.

Une expédition du présent Cahier des Charges sera publiée au bureau des Hypothèques de DAX, au plus tard en même temps que la première vente qui sera réalisée.