

La Commune de BOURG-EN-BRESSE projette la réalisation sur son territoire d'un lotissement à usage principal d'habitation, dont la dénomination est la suivante : « Le Domaine du Lac ».

Les clauses contractuelles régissant les rapports entre le lotisseur et les propriétaires de lots du lotissement sont fixées dans le présent cahier des charges.

Il est précisé que pour la clarté du présent cahier des charges, on désignera sous le vocable :

- « le propriétaire », tous les assujettis au présent cahier des charges, qu'il soit propriétaire, locataire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, co-partageant, constructeur, simple occupant, concessionnaire d'usage ...
- « lotisseur », la Ville de BOURG-EN-BRESSE réalisant l'aménagement du lotissement.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - OBJET DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

1.1. La création, l'organisation et le fonctionnement du lotissement, les droits et les obligations du lotisseur, ceux des propriétaires 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 annexé au dossier du permis d'aménager.

1.2. La signature des actes de vente entraîne l'adhésion complète aux dispositions du règlement et du présent cahier des charges dont un exemplaire doit être remis à chaque propriétaire de lot.

1.3. Le lotissement sera réalisé en conformité avec le permis d'aménager numéro PA 001 053 18 O0003, en date du 13 mars 2019 et ses éventuels modificatifs.

ARTICLE 2 – DESIGNATION DU LOTISSEMENT

2.1. A BOURG-EN-BRESSE (01000), avenue Amédée Mercier, Lieudit « La Côte »
Sur un terrain à lotir initialement désigné au cadastre sous les références suivantes :

Section	N°	Surface
CN	48	00ha46a42ca
CN	52	00ha86a86ca
CN	224	00ha15a74ca
CN	260	00ha54a96ca
CN	51	01ha19a42ca
CN	186	00ha07a19ca
CN	222	00ha77a00ca
CN	189	00ha00a19ca
CN	191	00ha02a08ca
CN	255	00ha28a17ca
CN	256	00ha24a02ca
CN	257	00ha13a20ca
CN	258	00ha27a61ca
CN	280	02ha67a35ca
CN	278	00ha07a92ca
CN	275	00ha04a04ca
CN	261	00ha33a77ca

CN	262	00ha35a45ca
CN	455	00ha61a09ca
CN	276	00ha02a06ca
CN	277	00ha01a08ca
CN	279	00ha00a05ca
CN	190	00ha17a47ca
CN	322	00ha57a49ca
CN	324	00ha26a75ca
CN	326	00ha07a91ca
CN	457	00ha00a81ca

2.2. Le lotissement est composé de 67 lots minimum, certains ont la capacité de réaliser des subdivisions. L'opération est principalement réservée à l'usage d'habitation.

ARTICLE 3 - MESURAGE & BORNAGE DES LOTS

3.1. Un plan régulier de chaque lot, établi après bornage par un Géomètre Expert, devra obligatoirement être annexé à la promesse de vente et l'acte de vente. Ce plan définira les limites du lot et sa contenance définitive.

3.2. Ce plan servira de plan de masse à toute demande de permis de construire.

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

ARTICLE 4 - DESTINATION DES LOTS

4.1. La forme et la surface indicative des lots sont celles qui figurent sur les documents d'urbanisme en vigueur sur le lotissement, notamment le règlement du lotissement, le PLU etc.

4.2. Sont autorisées sur les lots toutes constructions à usage d'habitation ainsi que les créations de locaux à usage professionnel dans le cas d'une activité compatible avec l'habitat (professions libérales, médicales, services à la personne..) à condition toutefois que cette activité respecte les dispositions des documents d'urbanisme en vigueur sur le lotissement, notamment le règlement du lotissement et le PLU, mais également que :

- cette activité ne soit pas source de nuisances visuelles, olfactives ou sonores incompatibles avec l'habitat ;
- la superficie nécessaire au stationnement lié à cette activité soit prévue sur la parcelle ;
- l'activité ne génère aucun stockage extérieur de matériaux, équipements ou déchets ;
- cette activité soit compatible dans son fonctionnement avec les infrastructures prévues que ce soit lors de leur ouverture ou à terme ;
- la qualité architecturale s'intègre à la qualité paysagère du quartier.

4.3. Sont interdites sur tous les lots, les constructions à usage de commerce et d'artisanat, à l'exception des lots 1, 2, 36, 37, 67.

ARTICLE 5 – SUBDIVISION OU REUNION DE PARCELLES

La subdivision des lots ou la vente de plusieurs lots contigus à une même personne sont encadrées par les documents d'urbanisme en vigueur sur le lotissement, notamment le règlement du lotissement, le PLU etc.

ARTICLE 6 – ORIGINE DE PROPRIETE

Les parcelles ci-dessus désignées à l'article 2 appartiennent à la Ville de BOURG-EN-BRESSE. L'origine de propriété plus détaillée sera établie par le notaire chargé de la vente des lots.

ARTICLE 7 - FORCE OBLIGATOIRE DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

7.1. Les règles visées au présent cahier des charges s'imposent dans les rapports entre le lotisseur et les propriétaires des lots, dans les rapports entre les 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 de bénéficiaire d'apport en société, de locataire, de tout ou partie du lotissement.

A cet effet, il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso ou par référence à l'occasion de chaque vente ou location ou de revente ou locations successives.

Tout propriétaire doit également, lorsqu'il entreprend des travaux, faire prendre connaissance du présent Cahier des Charges à ses architectes, maître d'œuvre, entrepreneurs, artisans, etc...

7.2. Le contrôle du respect des règles du présent cahier des charges est assuré par le lotisseur ou par tout propriétaire du lotissement.

7.3. Tout propriétaire de lot est subrogé aux droits du lotisseur. Il peut exiger directement de tout autre propriétaire, l'exécution des conditions imposées et auxquelles celui-ci aurait contrevenu.

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

ARTICLE 8 - (RE)VENTE DES LOTS

8.1. La vente des lots est effectuée aux conditions ordinaires de droit.

8.2. Tout propriétaire de lot prendra le lot ou les lots à lui vendus dans l'état où ils se trouvent le jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de prix, pour des raisons dudit état, quel qu'il soit, ni pour aucun autre motif.

8.3. En particulier, il ne pourra lever aucune réclamation en cas de modification des tracés et surfaces des autres lots que le sien, ou des modifications apportées à la voirie ou à la viabilité, en accord avec les autorités municipales qualifiées.

ARTICLE 9 - AMENAGEMENT DES LOTS ET CONSTRUCTIONS

Un avant-projet de l'aménagement du lot, pour la construction primaire uniquement, devra être présenté au lotisseur avant tout dépôt de demande d'autorisation d'urbanisme et préalablement à l'acquisition des terrains à bâtir. Cet avant-projet devra faire l'objet d'une validation écrite par le lotisseur. La demande d'autorisation d'urbanisme qui sera ensuite déposée devra correspondre à cet avant-projet.

ARTICLE 10 – DELAIS D'EXECUTION

- Pour l'ensemble des lots, hormis les lots 1, 2, 36, 37, 67

La première vente de lots par le lotisseur comprendra une clause résolutoire pour le cas où les nouveaux propriétaires ne construiraient pas, dans un délai de **36 MOIS** suivant leur acquisition, une ou plusieurs constructions à usage d'habitation ; et ce, dans le respect des dispositions figurant dans l'autorisation d'urbanisme obtenue pour la construction, les documents d'urbanisme en vigueur sur le lotissement, notamment le règlement du lotissement et le PLU.

Le Lotisseur pourra accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés. Seul le vendeur pourra se prévaloir de cette clause.

- Pour les lots 1, 2, 36, 37, 67

La première vente de lots par le lotisseur comprendra une clause résolutoire pour le cas où les nouveaux propriétaires ne construiraient pas, dans un délai de **48 MOIS** suivant leur acquisition, une ou plusieurs constructions à usage d'habitation ; et ce, dans le respect des dispositions figurant dans l'autorisation d'urbanisme obtenue pour la construction, les documents d'urbanisme en vigueur sur le lotissement, notamment le règlement du lotissement et le PLU.

Le Lotisseur pourra accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés. Seul le vendeur pourra se prévaloir de cette clause.

ARTICLE 11 - GARANTIE - LITIGE ENTRE PROPRIETAIRES

Le lotisseur sera tenu à toutes les garanties ordinaires et de droit. En conséquence, les propriétaires de lots 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 vider directement entre eux, sans que, dans aucun cas, ni sous aucun prétexte, l'intervention du lotisseur puisse être exigée.

ARTICLE 12 – SANCTIONS

En vertu de l'acceptation par chaque acquéreur, au jour de la signature de l'acte authentique de vente, des clauses du présent cahier des charges, le lotisseur, et ultérieurement les propriétaires de lots, se réservent le droit de demander en justice la démolition des constructions édifiées à l'encontre desdites clauses ou de réclamer par la même voie des astreintes et dommages et intérêts pour toutes violations aux divers articles du présent cahier des Charges.

ARTICLE 13 - ASSURANCE

Tout propriétaire de lot devra faire assurer son bien contre l'incendie et plus généralement de tous les risques découlant de l'avancée de ces travaux de construction.

ARTICLE 14 - CHARGES

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

ARTICLE 15 - CIRCULATION

Aucun véhicule ne devra stationner sur la voie et plus généralement gêner la circulation des riverains.

ARTICLE 16 – TAXES

Tout projet de construction sera soumis aux taxes d'urbanisme en vigueur sur le territoire communal.

ARTICLE 17 - ORDURES MENAGERES

L'ensemble des propriétaires ou locataires devra respecter la politique intercommunale en matière de ramassage des ordures et notamment les points de collecte prévus à cet effet.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS COMMUNS ET AUX DEPENSES Y AFFERENTES

ARTICLE 18 - CRÉATION ET RÉALISATION DES ÉQUIPEMENTS COMMUNS

La création et la réalisation des équipements communs susmentionnés sont à la charge exclusive du lotisseur qui est tenu de les exécuter dans les conditions, modalités et délais résultant du dossier de permis d'aménager et ses éventuels modificatifs.

ARTICLE 19 - OBLIGATIONS DU LOTISSEUR À L'ÉGARD DES ÉQUIPEMENTS COMMUNS

19.1. Le lotisseur est tenu d'achever effectivement tous les travaux d'équipements internes et externes du lotissement, sans aucune exception, et tels qu'ils sont prévus dans les documents visés dans le cadre du permis d'aménager, et aussi, le cas échéant, de les mettre en état de conformité avec les prescriptions de ces mêmes documents, en respectant strictement toutes les règles de l'art.

19.2. Le lotisseur se réserve néanmoins la possibilité de procéder aux ajustements mineurs rendus nécessaires en raison des impératifs techniques ou des difficultés d'approvisionnement en matériaux qui apparaîtraient en cours de réalisation.

ARTICLE 20 - PROPRIÉTÉ DES TERRAINS ET ÉQUIPEMENTS COMMUNS

20.1. Le lotisseur vend des parcelles divisées. La vente ne porte pas sur les parcelles et équipements à usage commun.

20.2. Les parcelles et équipements communs resteront appartenir au lotisseur et seront incorporés dans le domaine public de la collectivité compétente ; elle en assurera l'entretien et la gestion tel que prévu par la législation en vigueur. Il n'y a donc pas lieu de constituer d'association syndicale sur le présent lotissement.

20.3. Tous les propriétaires de lots de lots bénéficieront ou leurs ayants-droits bénéficieront sur les voies du lotissement des droits de jour, vue et issue, s'agissant de voie qui seront classées dans le Domaine Public Communal.

ARTICLE 21 - OBLIGATION GÉNÉRALE DE CONSERVATION ET D'ENTRETIEN

Le lotisseur a pour objet de veiller à la conservation et la maintenance en bon état de fonctionnement des équipements communs, comme prévu par la législation en vigueur.

ARTICLE 22 - DÉGRADATIONS DES ÉQUIPEMENTS COMMUNS

Il appartient à chaque propriétaire de lot de veiller à la bonne conservation des ouvrages d'équipements communs et de prendre toutes les mesures de protection desdits ouvrages lors de la construction des maisons ou de tous travaux ultérieurs. Chaque propriétaire sera personnellement et pécuniairement responsable des dégradations et détériorations commises à la viabilité ou ses accessoires, et plus généralement aux espaces communs du lotissement, soit par lui-même, soit du fait de ses entrepreneurs ou ouvriers.

CHAPITRE TROIS : DISPOSITIONS RELATIVES AUX SERVITUDES

ARTICLE 23 - SERVITUDES GENERALES

23.1. Les propriétaires de lots souffriront sans indemnité, les éventuelles servitudes frappant les lots qu'ils acquièrent. Ils jouiront de même, et sans soulte, de toutes les servitudes actives qui pourraient être portées sur les mêmes biens.

23.2. Les propriétaires de lots des lots ne pourront s'opposer au passage des canalisations d'eau, de gaz naturel, d'assainissement, d'électricité ou de télécommunication, devant finalement, pour des raisons techniques, traverser éventuellement leur lot, et aux servitudes qui en résulteront dans le cadre des travaux d'aménagement du lotissement. Toutes ces servitudes sont sans indemnités.

ARTICLE 24 - SERVITUDES D'URBANISME

Le lotisseur, les propriétaires de lots et éventuellement les locataires des lots, sont tenus de se conformer aux règles d'urbanisme en vigueur sur la Commune. De même ils se conformeront aux prescriptions du Règlement du Lotissement.

ARTICLE 25 – CONDITIONS PARTICULIERES

1/ Ligne Haute Tension A (HTA)

Il est ici précisé qu'existe en tréfonds des lots numéros 18, 25, 35, 36, 37, 43, 49, 55, 60, 64, 65, 66 et 67, tel que matérialisé sur le plan ci-annexé, une ancienne conduite d'électricité aujourd'hui inertée par le concessionnaire : elle ne fait donc pas l'objet de servitude. Les propriétaires concernés devront en faire leur affaire personnelle sans recours contre le lotisseur.

2/ Ligne GAZ

Il est ici précisé qu'existe en tréfonds du lot numéro 37, tel que matérialisé sur le plan ci-annexé, une ancienne conduite de gaz aujourd'hui mise hors service et abandonnée par le concessionnaire : elle ne fait donc pas l'objet de servitude. Le(s) propriétaire(s) concerné(s) devra(ont) en faire leur affaire personnelle sans recours contre le lotisseur.

3/ Conduite Alimentation en Eau Potable (AEP)

Il est ici précisé qu'existe en tréfonds du lot numéro 37, tel que matérialisé sur le plan ci-annexé, une ancienne conduite d'adduction en eau potable aujourd'hui déconnectée mais non déposée par le concessionnaire : elle ne fait donc pas l'objet de servitude. Le(s) propriétaire(s) concerné(s) devra(ont) en faire leur affaire personnelle sans recours contre le lotisseur.

4/ Réseaux télécoms

Il est ici précisé qu'existe en tréfonds des lots numéros 37, 43, 49, 55, 60, 64, 65, 66 et 67, tel que matérialisé sur le plan ci-annexé, un réseau de fibre optique qui sera abandonné et dévoyé par le concessionnaire, avant les ventes de terrain, lors de la 2ème phase des travaux : elle ne fera donc pas l'objet de servitude. Les propriétaires concernés devront en faire leur affaire personnelle sans recours contre le lotisseur.

ARTICLE 26 - SERVITUDE D'ESTHETIQUE

28.2. Les constructions à édifier sur ce lotissement forment un ensemble à usage d'habitation, dont l'esthétique générale devra toujours être maintenue.

29.3. Les constructions quelle qu'en soit la destination, et les terrains, devront être aménagés et entretenus de telle manière que la propriété et l'aspect du lotissement ne s'en trouvent pas altérés et notamment :

- Les façades, clôture, portes, volets, persiennes et plus généralement les éléments extérieurs en bois doivent être maintenus en bon état. Les enduits ou peintures des murs de façade doivent être périodiquement refaits.
- Les haies végétales et plus généralement les espaces verts devront faire l'objet d'un entretien régulier et périodique, notamment pour les lots attenants aux noues afin de ne pas obstruer l'écoulement des eaux.
- Les décharges (ordures, déchets, matériaux, épaves de véhicules ..etc.) sont interdites sur toutes l'étendue des lots.

29.4. En attendant que les travaux de constructions soient entrepris, le lotisseur, les propriétaires de lots doivent assurer l'entretien et le débroussaillage de leur lot.

29.5. - Toute publicité ou affichage sont interdits, sous réserve des exceptions suivantes :

- a) Pour les panneaux indiquant qu'une maison est à louer ou à vendre,
- b) Pour les panneaux dits de chantier,
- c) Pour les plaques professionnelles.

29.6. Les antennes ou paraboles sur les toits devront rester discrètes.

ARTICLE 30 – INTERDICTION DE PASSAGE

Il est expressément convenu qu'il est interdit au propriétaire d'un lot de créer par convention ou usage ou de conférer à qui que ce soit tout passage (voie, chemin, réseau d'assainissement, d'électricité, d'eau, de téléphone, ...) ayant pour but de desservir un fond voisin ou même une construction.