

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

LOTISSEMENT : “Lou Pradel”

Route de la Mouyssaguèse

31 130 PIN BALMA

CAHIER DES CHARGES

CLASSE I - OBJET DU CAHIER DES CHARGES - SA FORCE OBLIGATOIRE **COMPOSITION ET DESTINATION DU LOTISSEMENT**

1.0 OBJET

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer les règles de caractère privé du lotissement dénommé : “**Lou Pradel**”

sis à : **Pin Balma, 31 130**

Ces règles s'ajoutent aux dispositions d'urbanisme en vigueur sur le lotissement.

1.1. FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES

1.1.0. Les règles visées classe 1.0. 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 de bénéficiaire d'apport en société, tout ou partie du lotissement.

A cet effet, il doit être, soit rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location ou de reventes ou locations successives ; soit être remis contre décharge à l'acquéreur, ou au locataire.

1.1.1. Le respect des règles du présent cahier des charges est assuré par tout propriétaire du lotissement ou par l'Association Syndicale des propriétaires du lotissement.

Tout propriétaire peut également en demander directement l'application sans avoir à justifier de l'inaction de l'Association Syndicale.

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

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

1.2. PERIMETRE -DESIGNATION

Le terrain compris dans le périmètre du lotissement est constitué par des parcelles sise : **Commune de PIN BALMA, 31 130 , Lieu-dit « Le Pastoureau », route de la Mouyssaguèse** en nature de : TERRE

1.3. TABLEAU DES LOTS

L'Ensemble des lots et de surfaces à usage commun figure sur le tableau annexé au dossier de permis d'aménager.

1.4. DESTINATION DU LOTISSEMENT

Le lotissement est destiné à recevoir notamment des constructions à usage d'habitation.

CLASSE II - DISPOSITION CONCERNANT LES PARTIES COMMUNES ET LES EQUIPEMENTS COMMUNS ET LES DEPENSES Y AFFERENTES

2.0. COMPOSITION

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 les ouvrages de toute nature qui y sont et y seront aménagés.

Les équipements à usage commun comprennent notamment s'ils existent :

- voies de desserte avec annexes,
- réseaux d'évacuation des eaux pluviales,
- réseaux d'évacuation des eaux usées,
- réseaux divers d'eau, d'électricité, de téléphone, éventuellement gaz
- signalisation.

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

2.1. CREATION DES EQUIPEMENTS - OBLIGATIONS DU LOTISSEUR

2.1.0. La création des équipements ci-dessus est à la charge du lotisseur. Ils sont achevés dans les conditions prévues par l'arrêté municipal approuvant le lotissement.

2.1.1. Le lotisseur est tenu de mettre lesdits équipements en état de conformité avec le programme de travaux susvisés et également avec les règles de l'art.

Le lotisseur n'est pas tenu à l'obligation de garantie quant aux défauts cachés desdits équipements et l'Association Syndicale est subrogée dans ses droits et actions à l'encontre des locataires d'ouvrages.

2.1.2. Les actions engagées en vertu du présent article à l'encontre du lotisseur et, le cas échéant, de ses locataires d'ouvrages, sont exercées exclusivement, lorsqu'elle existe, par l'Association Syndicale constituée entre eux, que celle-ci soit ou non propriétaire des équipements.

2.2. PROPRIETE DES TERRAINS ET EQUIPEMENTS

Pour le programme de 5 lots ou moins, les parties communes sont attribuées en indivision aux acquéreurs de chaque lot.

Pour les programmes au delà de 5 lots, la propriété des terrains et équipements communs sera transférée gratuitement à l'Association Syndicale, dès que cette dernière aura été constituée et publiée. Elle sera constituée dès la première vente entre le lotisseur et le premier acquéreur.

Obligation est faite aux propriétaires ou à l'Association Syndicale du Lotissement d'accepter le transfert de propriété des équipements au profit de l'Association Syndicale du Lotissement et ce, dès sa création, et la prise en charge par ladite Association des Contrats d'Entretien en cours relatifs auxdits équipements.

Les frais de l'acte notarié constatant la remise des ouvrages sont à la charge de l'Association Syndicale.

Lorsque la Collectivité Locale est prête à accepter la propriété de certains équipements ou de certains espaces verts, obligation est faite aux propriétaires, lotisseur ou acquéreurs d'accepter la cession à titre gratuit.

2.3. OBLIGATION GENERALE DE CONSERVATION ET D'ENTRETIEN

Les biens immobiliers ou mobiliers constituant les équipements du lotissement sont conservés et maintenus en bon état d'entretien, aux frais des propriétaires, sauf classement dans le domaine communal et prise en charge de cet entretien par la Collectivité.

L'entretien des équipements communs est à la charge de l'Association Syndicale du Lotissement, dès que celle-ci est créée.

L'Association Syndicale précise, si elle le juge opportun; les modalités de cet entretien.

L'obligation de conservation et d'entretien s'étend aux équipements non prévus ci-dessus et dont l'Association Syndicale déciderait la création.

2.4. DROIT D'USAGE DES PARTIES ET EQUIPEMENTS COMMUNS

Le droit d'usage aux parties et équipements à usage collectif ou commun appartient à tous les membres de l'Association.

2.5. CONTRIBUTION DES PROPRIETAIRES AUX CHARGES AFFERENTES AUX EQUIPEMENTS

Les charges afférentes aux équipements communs, à savoir le coût de leur entretien et les dépenses accessoires, notamment les impôts auxquels leur propriétaire serait assujéti, les primes d'assurance et les frais de leur gestion, sont assumées par les propriétaires, en ce compris le

lotisseur, ou par l'Association Syndicale, à compter du moment où une première vente est intervenue.

Ces charges sont réparties entre les propriétaires dans les proportions qui résultent des termes des statuts de l'Association Syndicale, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les différences de surface, des parcelles ou de constructibilité ou de construction effectivement réalisées.

2.6. AGGRAVATION DES CHARGES

Toute aggravation des charges, provenant du fait ou de la faute d'un propriétaire, est supportée exclusivement par lui.

Cette disposition est notamment applicable aux dégradations qui pourraient être causées aux équipements communs lors des opérations de constructions 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.

2.7. REPARATION DES DEGRADATIONS

Pour assurer la remise en état rapide des parties et équipements à usage collectif, en cas de dégradation pendant la période d'édification des constructions prévues sur le lotissement, il sera appliqué les dispositions suivantes :

- Les co-lotis donnent spécialement pouvoir au lotisseur de faire effectuer les travaux de réparation nécessaires. Ce mandat étant donné dans l'intérêt commun de tous les co-lotis, est stipulé irrévocable.
- En exécution de ce mandat, le lotisseur devra faire procéder aux travaux de réparation rendus nécessaires par d'éventuelles dégradations. Il réclamera le remboursement de ces travaux au co-loti responsable de ces dégradations.
- A défaut d'identification du co-loti responsable comme dans le cas où le co-loti responsable refuserait de verser les sommes dues par lui à ce titre, le lotisseur prélèvera le montant des sommes nécessaires auxdites réparations sur un fonds spécialement créé à cet effet;
- pour constituer ce fonds, chaque co-loti versera lors de l'acquisition de son lot, une somme égale à **600 €** qui sera versée sur un compte spécialement ouvert à cet effet, soit chez le notaire dépositaire du présent cahier des charges, soit dans une banque.
- Le dépositaire de ces fonds sera autorisé à procéder à des versements au profit des entreprises concernées sur la demande écrite du lotisseur accompagnée du mémoire de l'entreprise concernée et de la justification d'une part du montant des réparations et d'autre part du fait que chaque co-loti a été informé du prélèvement.

Le présent mandat prendra fin lors de la délivrance par le lotisseur du certificat prévu par l'Article R 462-1 du Code de l'Urbanisme, et ce dans les 90 jours demeurés sans recours de la collectivité locale.

Le lotisseur devra alors :

- rendre compte de l'exécution de son mandat conformément aux dispositions de l'article 1993 du Code civil,

- Faire verser sur le compte ouvert au nom de l'Association Syndicale du Lotissement le solde éventuel du fonds spécial.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne fera pas obstacle aux droits de l'Association Syndicale du Lotissement d'obtenir des co-lotis tout dédommagement pour les dégradations dont chacun pourrait être responsable.

2.8. EXTENSION DU LOTISSEMENT

Dans le cas où soit par suite d'extension du lotissement, soit par suite de réalisation par le lotisseur ou ses ayants droit ou ayants-cause d'un lotissement ou d'un ensemble immobilier contigu, les voiries, réseaux divers et généralement les équipements communs recevraient une utilisation au profit d'autres lots que ceux constituant actuellement le lotissement objet du cahier des charges, les charges d'entretien afférentes auxdites voiries, réseaux divers et équipements communs, seraient réparties, entre, d'une part, l'ensemble des lots objet du présent lotissement, et d'autre part, les lots compris dans l'extension ou le nouveau lotissement au prorata du nombre de lots existant de part et d'autre.

CLASSE III - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

3.0. DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUS LES LOTS

3.0.0. Réalisation des travaux de construction

Chaque propriétaire construit dans le respect des dispositions du règlement du lotissement, du présent cahier des charges et du règlement de la construction (obligation d'obtention de permis de construire).

Il construit à ses frais et risques, et ce sans préjudice de ce qui est inscrit par le règlement en matière de clôtures et de plantations.

3.0.1. Sujétions relatives aux travaux de construction

Le propriétaire est tenu, pour lui-même et pour 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 (et de l'Association Syndicale du

Lotissement) de réparer tous désordres aux voies, clôtures et espaces communs.

Les trottoirs n'étant pas accessibles aux toupies béton, le propriétaire s'engage à imposer à son constructeur la livraison du béton par l'intermédiaire d'une pompe à béton.

Il lui est interdit de créer, par lui-même ou par ses entrepreneurs et ouvriers, aucun dépôt de matériaux ou de gravois sur les voies du lotissement. Il doit procéder dans le meilleur délai à l'enlèvement des gravois existant sur son propre lot, du fait des travaux de construction.

Il est en particulier interdit de gâcher du mortier sur la voie publique.

3.1 DISPOSITIONS SPECIALES A CERTAINS LOTS.

Panneau d'affichage sur lot en front de rue : durant la commercialisation le lot n°18 supportera un panneau d'affichage publicitaire et le panneau d'annonces légales mis en place par le lotisseur et ce jusqu'à la délivrance du Certificat de l'article R462-1 comme il est dit plus haut.

CLASSE IV - REGLES D'INTERET GENERAL ET SERVITUDES CONCERNANT LES PARTIES PRIVEES

4.0 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions élevées sur les lots ne peuvent être affectées qu'à l'habitation bourgeoise. Toutefois, l'exercice de professions libérales sera autorisé sous les conditions suivantes :

- les locaux destinés à cette activité ne devront pas couvrir plus de la moitié de la superficie habitable du logement ;
- l'activité exercée ne devra, en aucune manière, causer la moindre gêne au voisinage ni par le bruit, ni par l'odeur, ni enfin par une circulation trop active ;
- **les occupants exerçant une profession libérale tolérée** auront la faculté d'apposer à l'entrée extérieure de leur maison une plaque ne portant d'autre indication que leur nom, titre, profession, plaque dont le périmètre ne pourra excéder un mètre.

Ils devront créer sur leur lot et en dehors des espaces publics un nombre de parkings suffisant et conforme au POS, au PLU ou à la carte communale, pour assurer le stationnement de leurs visiteurs.

4.0.0. Spécificité du lot 19

Macro-lot destiné à l'édification de 6 maisons individuelles à loyer maîtrisé.

4.1 SERVITUDES GENERALES

Pour permettre la desserte des différentes parcelles à usage privatif tant par la voirie que par les réseaux divers, il est constitué à titre réel et perpétuel, les servitudes ci-après.

Au regard des obligations réelles qui découlent de ces servitudes, chacune des parcelles est considérée, à l'égard des autres, comme fonds dominant et réciproquement.

4.1.0. Servitudes Générales grevant les parcelles à usage collectif

Les parcelles destinées à un usage collectif et désignées dans le tableau annexé au dossier sont affectées à perpétuité à la circulation des piétons et véhicules des occupants et visiteurs de l'ensemble immobilier ci-dessus désigné sous la classe 1.2 et à l'implantation des réseaux divers. En conséquence, elles sont grevées au profit des diverses parcelles à usage privatif :

- d'une servitude générale de passage à toutes heures et par tous moyens - d'une servitude d'occupation tant en surface qu'en sous-sol des réseaux divers nécessaires à l'alimentation et à l'évacuation des fluides de toute nature.

Lesdites parcelles à usage collectif sont grevées d'un droit de passage tous usages et tous véhicules, ainsi que d'un droit de branchements à tous les réseaux mis en place par le lotisseur .

4.1.1. Extension du Lotissement

Ni l'acquéreur, ni l'association syndicale du lotissement, ne pourront s'opposer à l'utilisation gratuite des voiries, réseaux divers et équipements communs réalisés sur le lotissement dont dépend le bien objet des présentes pour la desserte de l'extension éventuelle dudit lotissement ou de la création d'un lotissement ou d'un ensemble immobilier contigu.

Cette stipulation bénéficiera exclusivement au lotisseur ou à toute personne physique ou morale qu'il se substituerait, ses ayants -droits ou ayants cause et ce aussi longtemps que les voiries, réseaux divers et équipements communs du lotissement ne seront pas classés dans le domaine public.

4.1.2. Servitudes Générales grevant les parcelles à usage privatif

Chacune des parcelles à usage privatif sera grevée au profit des autres d'une servitude d'occupation nécessaire à l'implantation souterraine des divers réseaux d'alimentation et évacuation des fluides et plus généralement des courants et branchements de toute nature nécessaire à la desserte desdites parcelles, telle que cette implantation est actuellement prévue dans les différents documents annexés à l'arrêté de lotissement et telle qu'elle pourra résulter de modifications qui se révéleraient nécessaires ou utiles au cours des travaux d'aménagement du lotissement.

Aucune indemnité ou diminution de prix ne pourra être exigée par le co-loti dont le lot sera grevé de ces servitudes.

Chaque co-loti concerné devra supporter l'exécution des travaux engendrés par l'implantation des dites canalisations et sera par la suite responsable des dégradations pouvant survenir de son fait aux canalisations traversant son lot.

Pour épauler la voirie et les trottoirs et plus amplement les espaces et ouvrages communs, le lotisseur se laisse le droit d'exécuter sur le lot privatif tout élément de soutènement, tel que talutage, mur de soutènement en béton, mur préfabriqué, alignement de parpaings, ou autres, etc.

*L'acquéreur du lot ne pourra s'y opposer, il ne pourra prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix du lot vendu et supportera ladite servitude.
Il en sera de même si le lotisseur régale les matériaux extraits du chantier sur les lots privés, le régaleur n'est toutefois autorisé qu'à hauteur de 20 cm maximum.*

SERVITUDE PARTICULIERE A TOUS LES LOTS :

- Branchements EU/EP

A la demande des gestionnaires des réseaux eaux usées et eaux pluviales (Communauté du Grand Toulouse, SDEA, etc...), les branchements particuliers EU/EP des lots privés doivent être implantés hors clôture pour être accessibles de la voie publique.

L'acquéreur du lot donne son accord irrévocable au plan joint au présent cahier des charges et maintiendra sa clôture en retrait comme il est montré sur le plan intitulé "schéma de principe de positionnement des regards de branchement EU/EP pour les lots". (Voir Schéma Annexé page suivante).

L'acquéreur du lot ne pourra s'y opposer, il ne pourra prétendre à aucune indemnité, ni diminution du prix du lot vendu et supportera la dite servitude.

4.1.3. Parking privé dit « De Midi » sur le lot vendu

Chaque acquéreur s'engage irrévocablement à dégager un espace non clos sur la parcelle privée afin d'édifier hors clôture et à ses frais un parking dit de midi pouvant recevoir au moins un véhicule automobile (voiture de tourisme).

Les normes fixées contractuellement sont les suivantes :

- 5 mètres de profondeur comptés à partir du Domaine Public (limite trottoir ou voirie selon les cas) et 3 mètres de largeur.

Le schéma et l'emplacement devront être prévus dans le dossier de demande de Permis de Construire déposé par l'acquéreur du lot et feront donc l'objet d'un contrôle au moment de la délivrance la conformité sur la construction

4.2. AFFICHAGE

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

- pour les panneaux indiquant qu'une maison est à louer ou à vendre,
- pour les panneaux ou plaques de professions libérales ou assimilées si celles-ci sont autorisées,
- pour les panneaux dits de chantier.

4.3. JARDINS

Les parties des lots individuels non réservées à la construction seront aménagées en jardins d'agrément. Les jardins potagers sont autorisés.

L'entrepôt dans le jardin de tout véhicule, remorque, canot, objet quelconque, etc... est rigoureusement interdit, étant toutefois précisé que sur l'accès garage seul, le stationnement de

voiture sera autorisé.

Les jardins d'agrément pourront recevoir les plantations suivantes : gazon, fleurs, arbres, étant précisé et accepté que ces derniers ne pourront causer une gêne aux lots voisins.

Les fouilles sont interdites si ce n'est pour la construction elle-même et à condition de remettre le terrain en état.

Aucune modification ne pourra être apportée à l'écoulement de l'eau de ruissellement, notamment lors de la construction éventuelle de terrasse, de travaux de jardinage, etc.....

4.4. SIGNALISATION

Chaque propriétaire sera tenu de souffrir, sans indemnité, sur sa clôture l'apposition de tous signes extérieurs indiquant le nom de la voie et le numéro de la propriété, selon l'usage, ainsi qu'éventuellement la pose d'une boîte aux lettres extérieure.

4.5. ANTENNES (Cas particulier)

Au cas où les services compétents procéderaient à une installation rendant suffisante l'utilisation d'antennes intérieures, le lotisseur ou l'Association Syndicale du Lotissement auront la faculté d'exiger que tous les propriétaires procèdent immédiatement à la dépose de toutes antennes extérieures

4.6. ENTRETIEN

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

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

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

L'Association Syndicale aura la possibilité de décider de la fréquence des travaux prévus aux deux alinéas ci-dessus.

Tout propriétaire devra arroser et tondre le jardin pour maintenir le gazon ras.

En outre, les parties de trottoirs, engazonnées ou non, bien que n'étant pas parties privatives, devront être entretenues et maintenues en état de même manière par chaque propriétaire de terrain, au droit de son lot privatif.

En cas de violation par un propriétaire de ladite obligation d'entretien, l'Association Syndicale pourra assurer elle-même après un rappel à l'ordre, cette obligation en mettant à la charge de ce propriétaire tous les frais engagés.

4.7. HAIES

Les haies devront être taillées régulièrement quatre fois par an aux époques d'usage. En cas de violation de cette obligation, l'Association Syndicale assurera elle-même, après un rappel à l'ordre, l'entretien des haies en mettant à la charge du propriétaire tous les frais engagés.

4.8. SECHAGE DU LINGE

Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres, balcons ou terrasses, dans les jardins individuels entre maison et voie 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 et qu'en aucun cas il ne dépasse la hauteur maximale admise pour les haies.

4.9. LES DECHARGES

Les décharges (ordures, déchets, matériaux) sont interdites.

4.10. SON

L'usage des appareils de reproduction des sons n'est admis que dans la mesure où cet usage ne gêne pas les propriétaires voisins. Il est notamment interdit à l'extérieur des constructions après vingt-deux heures.

L'utilisation des tondeuses à moteur est autorisée de jour uniquement de neuf heures à dix huit heures, sauf le dimanche où cette utilisation ne sera tolérée que de dix à treize heures.

4.11. CHIENS

La divagation des chiens est interdite.

4.12. CANALISATIONS

Il est interdit de jeter dans les canalisations et les water-closets quoi que ce soit qui puisse provoquer une obstruction ou un engorgement des canalisations, des matières inflammables, corrosives, décapantes ou dangereuses, les garanties du constructeur ne jouant pas dans ce cas.

4.13. ORDURES MENAGERES

Les récipients d'ordures ménagères ne devront pas rester sur la voirie plus longtemps qu'il n'est

strictement nécessaire pour leur enlèvement.

4.14. MESURAGE ET BORNAGE

Tout acquéreur d'une ou de plusieurs parcelles accepte leurs forme et contenance telles qu'elles figurent au plan qui est annexé aux présentes et en constitue partie intégrante.

Le bornage sera exécuté par le Géomètre Expert :

BUREAU D'ETUDES XMGE
12, Avenue Prat Gimont – 31 130 BALMA
Tél.: 05.61.52.62.55 - F: 05.61.52.61.52
Courriel : b.clergeot@xmge.com

Les lots seront délimités par le Géomètre, auteur du projet et les limites matérialisées par des bornes ou marques de peinture sur coffret.

Les acquéreurs devront prendre soin de la conservation de ces repères jusqu'à la construction des clôtures.

Toute reconstitution du piquetage, par suite de la disparition des repères, sera effectuée par le même Géomètre, aux frais de l'acquéreur.

4.15. SERVITUDES PARTICULIERES A CERTAINS LOTS

- Panneau Publicitaire et d'annonces légales sur le lot n° 18, ou sur l'espace vert à l'entrée de la Route de la Mouyssaguèse.

- Servitude de recul de clôture (lots n° 2, 3, 4, 5 et 6)

Les lots bordant le talus existant à l'Est supportent un recul de clôture de 2 mètres depuis le haut du talus.

L'entretien de la propriété extérieure au lot clôturé reste à la charge du propriétaire.

Ce dernier conserve la possibilité d'y implanter une haie végétale, la priorité sera donnée à une haie composée, offrant des fleurs en toutes saisons et des possibilités de nidification et de nourriture aux oiseaux en période hivernale (la haie de Lorraine est à proscrire) afin de compléter les plantations existantes sur le talus.

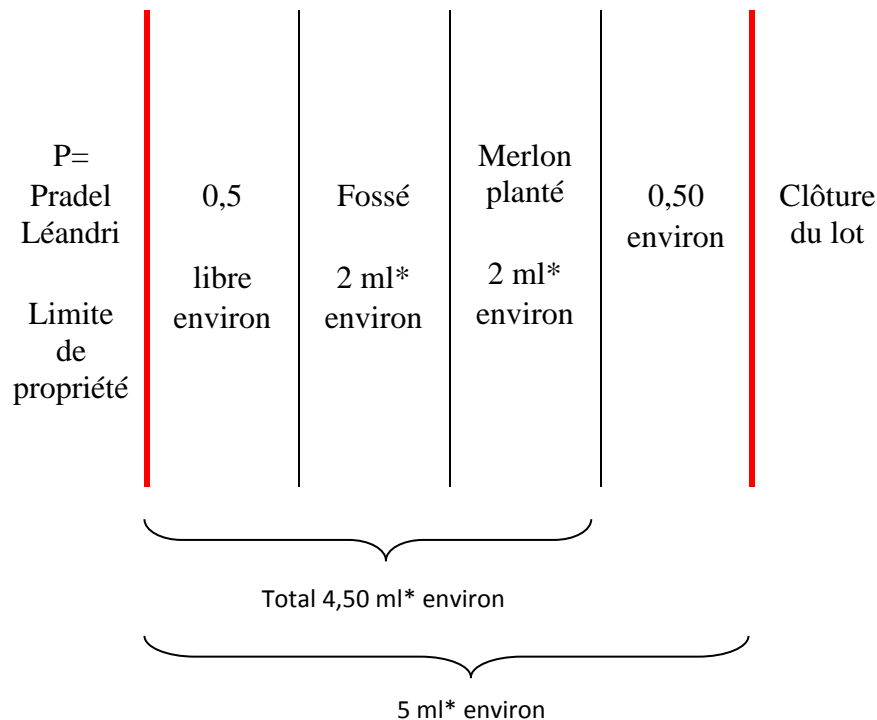
- Servitude de fossé

Création d'un fossé pour protéger des ravinelements du fond supérieur sur les lots 6, 7, 8, 9 et 10.

Ce fossé ne devra en aucun cas être remblayé, mais entretenu soit par le propriétaire du lot, soit au frais de celui-ci.

Le fossé et le talus planté afférant sont la propriété du lot situé au droit du fossé.

Profil type avant exécution sur site (sans échelle).



* mètre linéaire

Lots concernés : lots 6 – 7 – 8 – 9 – 10.

Pour assurer la fonction de protection à l'égard des eaux pluviales de ruissellement et l'entretien de l'ouvrage (fossé), au titre de servitude de création et d'entretien, les propriétaires des lots 6, 7, 8, 9 et 10 acceptent sans diminution du prix ni indemnité et en parfaite connaissance de cause la création dudit fossé sur leur propriété selon schéma de principe ci-dessus, ainsi que la mise en place d'un merlon planté.

Ils acceptent d'assurer à leurs frais l'entretien, tant du fossé que du merlon planté. A défaut d'entretien, ils ne pourront s'opposer à l'intervention d'une entreprise extérieure.

Par ailleurs, les propriétaires acceptent, en cas d'édification de leur clôture, le recul de celle-ci à 5 mètres comptés à partir de la limite de propriété, actuellement Indivision Pradel Léandri.

Lesdites servitudes de fossé et de merlon planté et de recul de clôture sont acceptées sans que le propriétaire du lot puisse réclamer aucune indemnité ni diminution de prix.

Le lot 10 pourra en tant que de besoin supporter un ouvrage de décantation sans diminution de prix ni indemnité. Le propriétaire devra supporter son entretien ; il pourra y procéder par lui-même ou par toute entreprise extérieure.

A défaut, toute personne intéressée ou l'Association Syndicale si elle existe pourra y faire procéder d'office.

4.16 SERVITUDE PARTICULIERE PESANT SUR LES PARTIES COMMUNES DU LOTISSEMENT

Néant

4.17 RECOMMANDATIONS

ECONOMIE D'ENERGIE - DEVELOPPEMENT DURABLE

- Rechercher des orientations privilégiées : ouverture de façade au Sud, pièces humides et garages au Nord
- Energie : l'acquéreur recherchera à coupler son énergie gaz avec l'énergie solaire; mise en place d'une VMC double flux, d'un puits canadien ou provençal s'il y a lieu et d'une isolation performante pour atteindre une consommation énergétique inférieure à 50Kw/ep/m2/an. Il est rappelé que la réglementation thermique RT2012 est applicable pour tout permis déposé à partir du 01/01/2013.
- Le chauffage électrique par radiateur classique est à proscrire, les pics de consommation hivernale obligeant le fournisseur d'énergie à lancer en production les centrales à fioul ou à charbon ou à construire de nouvelles centrales atomiques.

4.18 EXTRAIT DOSSIER LOI SUR L'EAU

NOTE LOI SUR L'EAU : Réalisation d'un lotissement à PIN BALMA (31 130)

Moyens de surveillance des équipements liés aux écoulements pluviaux

Les différentes mesures de gestion seront prises par les associations syndicales des acquéreurs des deux lotissements que les maîtres d'ouvrage « Les aménageurs Réunis » et la « SAS Feber » se sont engagés à créer dans le cadre du permis d'aménager.

- Entretien systématique

Les opérations suivantes devront être réalisées systématiquement :

- Curage des canalisations, de bassin de rétention, de l'ouvrage de régulation,
- Nettoyage des décantations de tous les ouvrages de collecte et de visite,
- Nettoyage des grilles et des avaloirs,
- Vérification et maintenance des équipements.

La fréquence de ces interventions pourrait être annuelle, avec en particulier une opération de curage du bassin dans les périodes de sécheresse supérieures à deux ou trois semaines.

Les déchets (produits de curage, flottants...) seront évacués vers des centres de traitement autorisés par des entreprises spécialisées.

Le gestionnaire conservera les justificatifs attestant du bon entretien des réseaux d'eaux pluviales et de leurs ouvrages associés.

La constitution d'un carnet d'entretien permettra de :

- Relater tous les travaux engagés,
- Conserver les bons de commandes et les factures des entreprises,

- Suivre le devenir des déchets générés par les ouvrages (produits de curages, flottants,...).

Le service de Police de l'Eau sera amené à demander au gestionnaire la production de ces documents, lors de contrôles.

- Entretien exceptionnel

Il sera procédé à un entretien exceptionnel des ouvrages suite à chaque évènement particulier, tels qu'orage violent ou pollution accidentelle.

Tout ou partie des ouvrages d'assainissement sera alors nettoyée et curée.

CLASSE V - PROVISION POUR IMPOTS FONCIERS

Pour l'année en cours, la charge de l'impôt foncier devant être répartie entre le vendeur et l'acquéreur, il est convenu entre les deux parties de forfaitiser cette somme à **120 €/lot**. L'acquéreur du lot s'acquittera de ladite somme entre les mains du vendeur au jour de la vente et sera ainsi libéré de sa quote-part d'impôts fonciers pour l'année de son acquisition.

CLASSE VI - REMUNERATION DU CONTROLE DES PERMIS DE CONSTRUIRE

par le Cabinet MYARCHITECTES – M. SOUVIRON (voir règlement PA10).

Une somme de 400 € sera à payer le jour de l'acte de vente chez le Notaire.

Fait à Balma le : 30 mai 2018

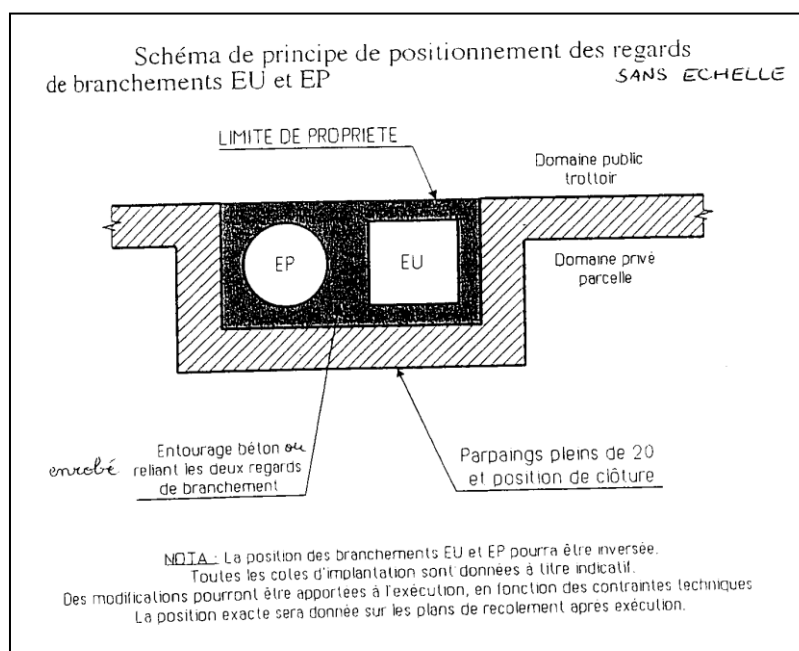
Le lotisseur : SAS "LES AMENAGEURS REUNIS ”

Bernard FARJOUNEL

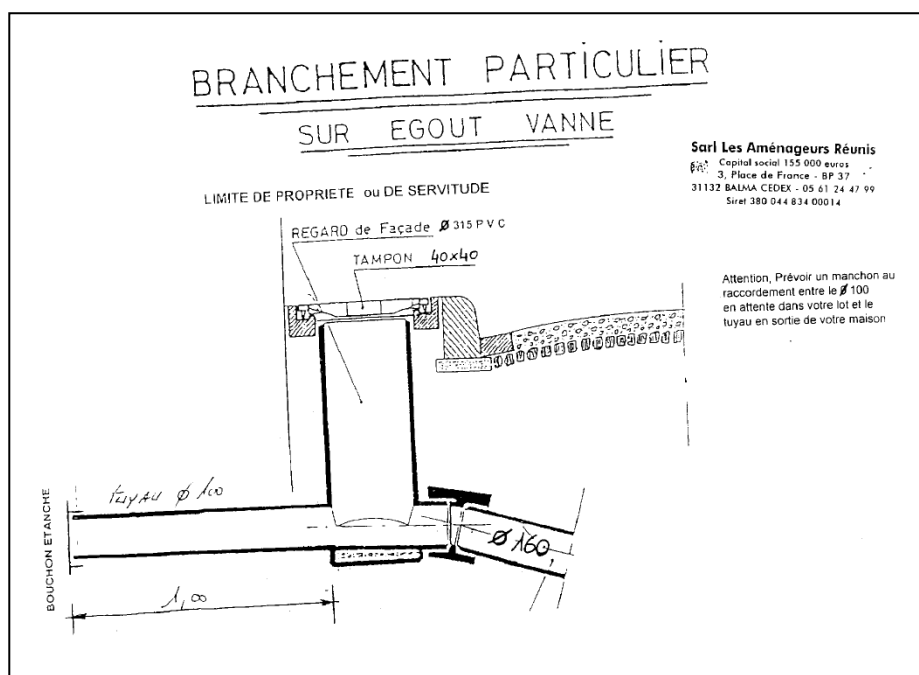
Annexes : - Schéma de principe de positionnement des regards de branchements EU et EP.

- Branchement particulier sur l'égout vanne.
- Branchement particulier sur l'égout pluvial
- Exemple de gestion des EP à la parcelle

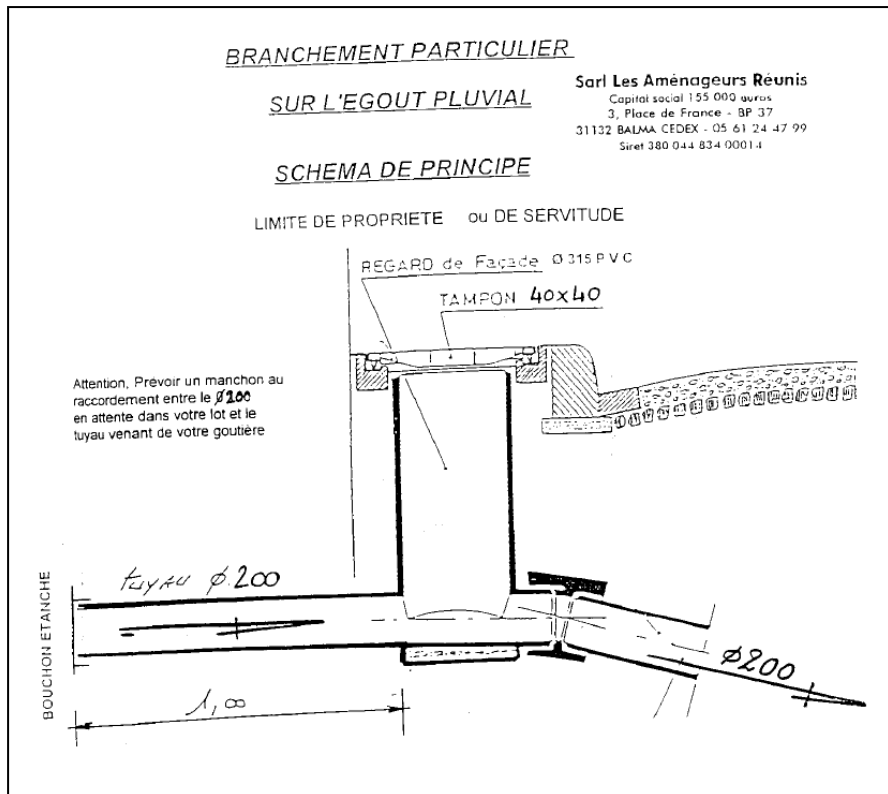
ANNEXE 1 – Schéma de principe de positionnement des regards de branchements EU et EP



ANNEXE 2 – Branchement particulier sur l'égout vanne



ANNEXE 3 – Branchement particulier sur l'égout pluvial



ANNEXE 4 – Exemple de gestion des EP à la parcelle

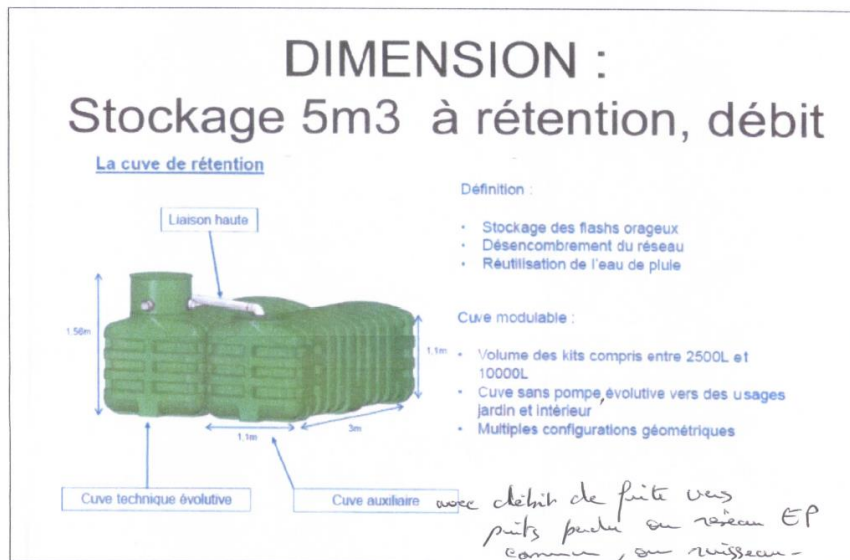


Schéma de principe.

Conseillé mais non obligatoire à Pin Balma « Lou Pradel ».