

**DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE**

**LOTISSEMENT:**

**« CŒUR DE VIGNES »**

**COMMUNE DE LAVERNOSE LACASSE**

**« 31410 »**

**Rue du Savès**

**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: « *CŒUR DE VIGNES*, »

sis Commune de LAVERNOSE LACASSE, 31410, Rue du Savès.

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

À 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.

**1.2.1.** 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 sises :

*Section AB numéros 118p, 122p, 123p, 195p et 232p sises Commune de LAVERNOSE LACASSE.*

### **1.3. TABLEAU DES LOTS**

L'ensemble des lots et de surfaces à usage commun figure sur le tableau annexé au dossier du Permis d'Aménager et de son modificatif.

### **1.4. DESTINATION DU LOTISSEMENT**

Le lotissement est destiné à recevoir notamment des constructions à usage d'habitation ou pour l'exercice d'une profession libérale.

## **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,
- espaces verts,
- cuves enterrées ordures ménagères,
- éclairage,
- 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 les plans et le programme de travaux susvisés et également avec les règles de l'art.

**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 les programmes 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 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 d'accepter le transfert de propriété des équipements à leur profit ou au profit de l'Association Syndicale et la prise en charge 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 des propriétaires ou de l'association syndicale, dès que celle-ci est créée.

Les propriétaires ou l'Association Syndicale précisent, Si ils le jugent 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 propriétaires ou 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 coloti versera lors de l'acquisition de son lot, une somme égale à 800 € qui sera versée spécialement sur un compte 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 du certificat prévu par l'Article R 462-10 du Code de l'Urbanisme.

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 le solde éventuel du fonds spécial, lorsque celle-ci sera constituée et que l'acte de cession des parties communes effectif.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne fera pas obstacle aux droits de l'Association Syndicale d'obtenir des co-lotis tout dédommagement pour les dégradations dont chacun pourrait être responsable une fois que celle-ci aura la propriété des voiries et équipements communs.

### 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) 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 OU A L'ENSEMBLE DES COLLOTIS

##### DISPOSITIONS SPECIALES A TOUS LES LOTS

##### **A)- Régalage des terres**

Le lotisseur se réserve le droit de régaler les matériaux extraits du chantier de VRD sur les parcelles vendues et ce, à hauteur maximum de 0.20 mètre par rapport au terrain naturel.

L'acquéreur s'interdit de demander toute évacuation.

Cette servitude est acquise gratuitement au lotisseur, l'acquéreur ne pourra prétendre à aucune indemnité ou diminution du prix du lot vendu, et supporter ladite servitude.

**B)- Branchements EAU PLUVIALE**

*Afin de garantir la bonne évacuation des eaux de pluie sur l'emprise du lotissement, tous les lots créés seront raccordés au réseau pluvial. Le lotissement sera raccordé sur la Route de Longages. Le Lotisseur a obtenu une servitude de passage de canalisation qui jouxte le lotissement LE DOMAINE DES PYRÉNÉES sur la limite SUD.*

**SERVITUDES PARTICULIERES A CERTAINS LOTS****D)- Panneau d'affichage sur espace vert en front de rue**

Durant le chantier de VRD le panneau de commercialisation sera installé par le lotisseur et sur le Chemin de Bergès ainsi que le panneau d'affichage d'annonces légales et ce jusqu'à l'obtention du Certificat de l'article R 362-1 et suivants, ainsi qu'un panneau d'annonces légales également présent sur la Rue du Savès.

Ces servitudes seront plus amplement relatées et formalisées lors de la signature de l'acte authentique par devant le Notaire chargé des ventes de l'opération.

**SERVITUDE DE PASSAGE GREVANT LES VRD ET L'UTILISATION DE LA VOIRIE DU LOTISSEMENT :**

Une servitude réelle et perpétuelle est consentie au profit des parcelles suivantes :

**-SERVITUDE 1 : Parcelle Section AB numéro 598 appartenant à Madame HERNANDEZ, parcelle située hors lotissement,**

**Le droit de passage s'exercera par l'utilisation de la voirie et des réseaux (passage de canalisations en souterrain pour la viabilité de 4 parcelles maximum (destinées à recevoir chacune une maison d'habitation). Cette servitude, ainsi concédée pourra s'exercer en tout temps et toute heure par les propriétaires de ces parcelles, ainsi que les membres de leur famille, leurs domestiques et employés puis ultérieurement et dans les mêmes conditions par les propriétaires successifs, avec tous véhicules, animaux, instruments, HORS ENGINS AGRICOLES. Les différents bénéficiaires de cette servitude seront tenus de l'entretien, la réparation et le remplacement des réseaux, s'ils sont responsables des dégradations aux mêmes titres que les co-lotis.**

**-SERVITUDE 2 : Parcelle Section AB numéro 632 appartenant à Madame BASCANS et Monsieur CHENUAUD, parcelle située hors lotissement**

**Ces servitudes portent sur l'utilisation de la Voirie et des réseaux communs du lotissement « CŒUR DE VIGNES » par le Permis d'Aménager N° PA 031287 23 L0001 délivré le 02/08/2024 et le cas échéant de ses modificatifs,**

**Ces droits sont attribués à titre gratuit.**

**Les actes notariés préciseront plus en détail les modalités d'exercice de ces servitudes.**

### **E)- Collecte des ordures ménagères :**

Chaque acquéreur devra amener ses ordures ménagères sur l'aire prévue à cet effet, dans des containers enterrés en respectant le tri sélectif. La dite aire se situe à l'entrée du lotissement.

## **CLASSE IV - REGLES D'INTERET GENERAL ET SERVITUDES CONCERNANT LES PARTIES PRIVES**

### **4.0. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions élevées ne peuvent être affectées qu'à l'habitation bourgeoise. Toutefois, l'exercice de professions libérales sera autorisé.

- **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 carré.

Ils devront créer sur leur lot et en dehors des espaces publics un nombre de parkings suffisant et conforme au PLU pour assurer le stationnement de leurs visiteurs.

### **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 GENERALES GREVANT LES PARCELLES A 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 aux réseaux mis en place par le lotisseur.

#### **4.1.1 . EXTENSION DU LOTISSEMENT**

Ni l'acquéreur, ni l'association syndicale, 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 GENERALES 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 peut prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix du lot vendu et supportera ladite servitude.*

#### **4.1.2. SERVITUDES PARTICULIERES CONCERNANT TOUS LES LOTS**

**-Les accès aux lots sont imposés et ne pourront en aucun cas être modifiés.**

**Cependant toute demande pourra être étudiée pour certains lots et le cas échéant, la dite demande sera regardée avec le bureau d'études et en fonction de sa faisabilité, une réponse positive ou négative sera apportée, à l'issue.**

#### **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 INDIVIDUELS ET ESPACES COLLECTIFS**

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

L'entrepôt dans le jardin de tous véhicules, 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 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, façades donnant sur les voies ainsi que sur toutes les parties communes du lotissement.

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 et tout appareils et engins à moteur est autorisée de jour uniquement. Leur utilisation sera tolérée, selon les règles et horaires imposées par la Commune.

#### **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**

En aucun cas, les ordures ménagères ne devront restés sur la voie et être amenés dans les containers prévus à cet effet.

#### **4.14. MESURAGE ET BORNAGE**

Tout acquéreur d'une ou de plusieurs parcelles accepte leur forme et contenance telles qu'elles figurent au plan qui est annexé à son acte de vente et en constitue partie intégrante.

Le bornage sera exécuté par le Géomètre Expert : Cabinet ACTI-Géo. à TOULOUSE (31200) 49, Route de Launaguet.

Les lots seront délimités par le Géomètre, auteur du projet, les limites sont matérialisées par des bornes, piquets, clous ou marques de peinture.

Les acquéreurs devront prendre soin de la conservation de ces repères.

Toute reconstitution du piquetage pour redéfinir les limites de la parcelle, à la suite de la disparition des repères et bornes, sera effectuée par le même Géomètre, aux frais de l'acquéreur.

Fait à Toulouse, le 30 Août 2024.