

**A3'**

**DEPARTEMENT DU DOUBS**

**COMMUNE DE BESANCON**

**LOTISSEMENT  
« Le Domaine des  
Montboucons »**

**CAHIER DES CHARGES  
DU LOTISSEMENT**

**Lotisseur :**



S.A.R.L. AFON  
59, chemin des Planches  
25000 BESANCON  
Tél : 03.81.60.77.00

# CHAPITRE I - GENERALITES

## **ARTICLE 1 – OBJET DU CAHIER DES CHARGES**

Le présent cahier des charges a pour objet :

- de fixer les règles de caractère privé du lotissement « Le Domaine des Montboucons » à BESANCON ; ces règles s'ajoutent aux dispositions contenues dans le règlement de lotissement.
- de fixer les conditions générales des ventes qui seront consenties par le lotisseur, de même que les conditions des reventes ou locations qui pourront être consenties par les acquéreurs successifs.

## **ARTICLE 2 - FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES**

1 - Les règles visées à l'article 1 s'imposeront :

- dans les rapports entre le lotisseur et les propriétaires des parcelles,
- 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'apport en société, tout ou partie du lotissement.

A cet effet, il doit être 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.

Chaque acquéreur recevra devant Notaire lors de l'acquisition de sa parcelle, un exemplaire du présent cahier des charges.

2 - Le respect des règles du présent cahier des charges est assuré par tout propriétaire de parcelle.

Tout propriétaire peut également en demander directement l'application.

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

3 - Tout propriétaire d'une parcelle est subrogé aux droits du lotisseur. Il peut exiger de tout autre propriétaire l'exécution des conditions imposées et 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 puisse être mis en cause.

## **CHAPITRE II – DISPOSITIONS CONCERNANT LES EQUIPEMENTS COMMUNS ET LES DEPENSES Y AFFERENTES**

### **ARTICLE 3 - CREATION DES EQUIPEMENTS, OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR**

La création des équipements communs est à la charge du lotisseur.

Ces équipements seront réalisés dans le respect des règles de l'art et conformément aux plans, descriptif et programme des travaux.

Par ailleurs, le lotisseur n'est pas tenu à l'obligation de garantie quant aux défauts cachés desdits équipements.

Les pièces écrites et les plans constituant le dossier de demande de Permis d'Aménager ne peuvent être assimilés à des documents d'exécution.

### **ARTICLE 4 - PROPRIETE DES EQUIPEMENTS**

Le lotisseur restera propriétaire des voies, réseaux et parties communes (espaces verts) jusqu'à leur complet achèvement.

L'association syndicale des acquéreurs de lots deviendra propriétaire de l'ensemble des voies, réseaux et parties communes cités ci-dessus, dès le constat de leur parfait achèvement et de leur bonne exécution.

Dès l'achat d'un lot, son propriétaire intègre l'association syndicale.

A défaut de convention relative aux réseaux concernés, établie avec une personne morale de droit public, et dès que l'acquéreur est propriétaire de sa parcelle, les canalisations d'assainissement pour branchements particuliers, ainsi que les canalisations d'alimentation en eau et ouvrages annexes desservant ladite parcelle, seront considérés comme appartenant au propriétaire du lot et ce, jusqu'à leur jonction avec la canalisation principale, même si, pour atteindre cette dernière, il est nécessaire de traverser un espace commun.

### **ARTICLE 5 – OBLIGATION GENERALE DE CONSERVATION ET D'ENTRETIEN**

Les biens immobiliers ou mobiliers constituant les équipements communs du lotissement sont conservés et maintenus en bon état d'entretien, aux frais de l'association syndicale des acquéreurs de lots, jusqu'au classement dans le domaine communal et prise en charge de cet entretien par la collectivité.

### **ARTICLE 6 – 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 assumés par l'association syndicale des acquéreurs de lots jusqu'au transfert dans le domaine privé communal.

Les frais relatifs à l'entretien et au remplacement éventuel des branchements particuliers et des ouvrages annexes desservant ladite parcelle, ainsi qu'à tous travaux en résultant, sont donc à la charge du propriétaire de la parcelle : il en est de même pour les frais afférents à l'entretien de la partie de ces branchements et ouvrages se trouvant en dehors des limites de sa parcelle.

### **ARTICLE 7 – AGGRAVATIONS 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 construction par un propriétaire, lequel en sera personnellement responsable à l'égard des autres propriétaires, sans préjudice de ses secours, le cas échéant, contre ses entrepreneurs ou fournisseurs.

## **CHAPITRE III – DISPOSITIONS CONCERNANT LES TRAVAUX DE CONSTRUCTION**

### **ARTICLE 8 - REALISATION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION**

Chaque propriétaire construit dans le respect des dispositions du règlement du lotissement et du présent cahier des charges.

Il construit à ses frais et risques, et ce sans préjudice de ce qui est inscrit dans le règlement ou le cahier des charges, comme par exemple en matière de clôtures et de plantations.

### **ARTICLE 9 - SUJETIONS 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 causés aux voies, réseaux, équipements communs, habitations, clôtures, etc.

Il lui est interdit de créer, par lui-même ou par ses entrepreneurs et ouvriers, tout 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.

### **ARTICLE 10 - ENTRETIEN EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES LOTS**

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

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 à l'ensemble un aspect soigné.

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

Les prescriptions suivantes doivent en particulier être respectées :

- chaque propriétaire devra entretenir son lot de façon que le terrain soit constamment débroussaillé
- les haies seront élaguées en temps utiles et correctement entretenues
- les fouilles sont interdites, si ce n'est pour la construction elle-même, et à condition de remettre le sol en état
- les décharges (ordures, déchets, matériaux) sont proscrits sur les lots, les voies, les terrains voisins ; chaque acquéreur doit remettre au service public de nettoyage ses propres déchets. Les matériaux de construction en cours d'utilisation, et seulement pendant cette période, peuvent être déposés sur le terrain des lots intéressés, mais en aucune façon sur les parties communes, sur l'emprise des voies ; de même les manipulations nécessitées par les chantiers sont interdites hors des lots.
- ordures ménagères : sur chaque lot, sera aménagé, hors clôture, un espace de 1.80m x 1.00m minimum destiné à entreposer les poubelles en vue de la collecte ; il permettra également l'accessibilité aux compteurs et regards de branchement depuis le domaine public ; cet emplacement sera précisé au dossier de permis de construire.

## **CHAPITRE IV – DISPOSITIONS DIVERSES**

### **ARTICLE 11 - ECOULEMENT DES EAUX**

Il est interdit de modifier l'écoulement général des eaux de ruissellement en raison notamment de la géologie et des parties du terrain ou obstruer même partiellement et temporairement les fossés même pendant la durée des chantiers de construction.

### **ARTICLE 12 – ARBRES, PLANTATIONS**

1 – Les plantations mises en place devront respecter les distances légales stipulées par le Code Civil (Article 671).

2 – Chaque propriétaire est responsable des dommages qui pourraient être causés par les arbres existants 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 parcelles voisines et les réparer, s'il en est cause.

### **ARTICLE 13 - 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 l'étendage soit discret et qu'en aucun cas, il ne dépasse la hauteur maximale admise pour les haies.

### **ARTICLE 14 - AFFICHAGE**

Toute publicité ou affichage est interdit, 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 panneaux ou plaques des activités ou des professions libérales ou assimilées, si elles sont autorisées

### **ARTICLE 15 - SERVITUDES**

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 de titres réguliers non prescrits ou de la Loi.

### **ARTICLE 16 – SERVITUDES IMPOSEES A CHAQUE PARCELLE**

Chaque parcelle devra supporter le passage de canalisations souterraines (eaux, égouts, électricité, téléphone, etc.) qui pourront être utiles à l'un ou l'autre des fonds.

### **ARTICLE 17 - SERVITUDES IMPOSEES AUX LOTS – NOM ET NUMERO DE RUE**

#### **Servitudes imposées aux lots :**

##### Accès

L'accès aux lots 1 et 3 se fera obligatoirement par la voirie 1 du lotissement.

L'accès aux lots 1, 6 à 10 inclus et 12 à 18 inclus devra être conforme aux zones d'accès obligatoires définies sur le plan de composition PA4' joint au présent dossier de demande de Permis d'Aménager.

#### Alignement des façades principales

**Sur les lots 11, 17 et 18**, l'alignement des façades principales des constructions devra être conforme au plan de composition PA4' joint au présent dossier de demande de Permis d'Aménager, c'est-à-dire en recul de 4 m par rapport aux limites de la voirie 1. Un recul supérieur pour les garages est cependant autorisé.

#### Eaux Usées

**Les lots 5, 6, 9 et 11** sont grevés d'une servitude de passage d'un réseau d'Eaux Usées comme figuré sur le plan des réseaux humides PA8-2' joint au présent dossier.

#### Eaux Pluviales

**Le lot 11** est grevé d'une servitude de passage d'un réseau d'Eaux Pluviales comme figuré sur le plan des réseaux humides PA8-2' joint au présent dossier.

#### Ordures ménagères

**Sur chaque lot**, le propriétaire devra aménager hors clôture un espace de 1.80m x 1.00m minimum destiné à entreposer les poubelles en vue de la collecte ; il permettra également l'accessibilité aux compteurs et regards de branchement depuis le domaine public ; cet emplacement sera précisé au dossier de permis de construire et sera réalisé à la charge exclusive du propriétaire du lot.

#### Plantations

**Sur les lots 1, 6 à 10 inclus, 12, 13 et 15 à 18 inclus**, une haie sera plantée par le lotisseur le long de la limite de la voirie 1 sur chaque lot concerné. Chaque propriétaire devra en assurer l'entretien et le remplacement éventuel. Tout arrachage est strictement proscrit.

#### **Nom et numéro de rue :**

Les noms et numéro de rue définissant l'adresse de chaque propriété seront attribués par la Commune de BESANCON.

### **ARTICLE 18 - OBLIGATIONS DE CONTRACTER ASSURANCES**

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

## **CHAPITRE V – DISPOSITIONS CONCERNANT LES VENTES QUI SERONT REALISEES PAR LE LOTISSEUR**

### **ARTICLE 19 - GARANTIE**

Les ventes seront réalisées avec garantie solidaire de la part des vendeurs de tous troubles et empêchements quelconques.

Sans préjudice des dispositions contraires du présent cahier des charges, en son article 3, les acquéreurs prendront les immeubles à eux vendus dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance et tels qu'ils existeront avec leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, et sans garantie de l'état du sol ou du sous-sol, non plus que des vices apparents ou cachés ou des communautés ou mitoyennetés pouvant exister et sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution de prix en raison dudit état.

### **ARTICLE 20 - MESURAGE ET BORNAGE**

Le lotisseur devra, préalablement à la mise en vente des parcelles, faire procéder au mesurage et au bornage des parcelles par l'E.U.R.L. Frédéric JAMEY, Géomètre-Expert, 2 rue Jean Perrin 25000 BESANCON.

Un plan de vente et de bornage de chaque parcelle sera dressé par ledit Géomètre-Expert et devra obligatoirement être annexé à l'acte de vente.

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

Le bornage étant fait et, à l'initiative du lotisseur, dûment constaté par l'acquéreur de la parcelle concernée, le lotisseur ne pourra plus être mis en cause en cas de disparition des bornes ou en cas de litige entre attributaires relativement aux limites de propriété ainsi fixées. Si un rétablissement de bornage s'avère nécessaire, il sera fait aux frais exclusifs du demandeur.

## **ARTICLE 21 - ACCEPTATION DU PARCELLAIRE ET DE LA VOIRIE**

Tout acquéreur d'une ou plusieurs parcelles accepte leur forme et leur contenance telles qu'elles figurent au plan de vente établi, pour chacune d'elles, par le Géomètre-Expert chargé de l'opération.

Il déclare bien connaître le tracé général des voies projetées ou existantes, ainsi que des réseaux desservant les parcelles et les accepter comme tels.

La configuration des parcelles ne devra pas être modifiée par ventes successives, échanges, partages, etc. Toutes modifications, sous peine d'être nulles de plein droit, devront être préalablement approuvées par l'autorité compétente, après accord du lotisseur, dans la période de dix années suivant l'arrêté autorisant le Permis d'Aménager.

## **ARTICLE 22 - PROPRIETE, JOUISSANCE**

Les acquéreurs seront propriétaires des parcelles acquises à compter du jour de la vente à eux consentie, et ils en auront la jouissance à compter du même jour, par la prise de possession réelle.

Il est précisé qu'à partir du moment où l'acquéreur est propriétaire de sa parcelle, les canalisations d'alimentation en eau et ouvrages annexes desservant ladite parcelle seront considérés comme appartenant au propriétaire de ceux-ci et ce, jusqu'à leur jonction avec la canalisation principale.

Les frais relatifs à l'entretien ou au remplacement éventuel de ces branchements et ouvrages, ainsi qu'à tous travaux en résultant, sont donc à la charge du propriétaire de la parcelle, y compris la mise à niveau définitive des regards de branchement.

## **ARTICLE 23 - CONTRIBUTION ET CHARGES**

Les acquéreurs acquitteront les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels les parcelles à eux vendues seront et pourront être assujetties, à compter du jour qui sera fixé pour leur entrée en jouissance.

## **ARTICLE 24 – ASSOCIATION SYNDICALE**

Le lotisseur prend l'engagement, conformément à l'article R.442-7 du Code de l'Urbanisme, de constituer une association syndicale des acquéreurs de lots du lotissement « Le Domaine des Montboucons ». La propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs du lotissement seront donc dévolus à ladite association syndicale.

Toutefois, en application de l'article R.442-8 du Code de l'Urbanisme, qui stipule que « *lorsque le lotisseur justifie de la conclusion avec la Commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent d'une convention prévoyant le transfert dans leur domaine de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés* », les dispositions de l'article R.442-7 du Code de l'Urbanisme ne sont pas applicables.

Le lotisseur se réserve donc le droit de substituer en tout ou partie à l'engagement de créer une association syndicale des acquéreurs de lots une convention de transfert dûment régularisée par les parties concernées.

Cette possibilité, prévue par l'article R. 442-8 du Code de l'Urbanisme, dispenserait alors le lotisseur de constituer une association syndicale des acquéreurs de lots.

**ARTICLE 25 - PUBLICATION**

Une expédition du présent cahier des charges sera publiée au bureau des hypothèques de Besançon.

**ARTICLE 26 - MODIFICATION DU PRESENT CAHIER DES CHARGES**

Toutes modifications seront soumises aux dispositions de l'article L.442-10 du Code de l'Urbanisme.

Fait à Besançon, le 18 janvier 2011

Le lotisseur  
S.A.R.L. AFON  
Mme Fanny MOYSE

L'acquéreur de la parcelle n°  
(lu et approuvé)

Le Géomètre-Expert soussigné  
Frédéric JAMEY