

DEPARTEMENT DE LA CORSE DU SUD
Commune de Cuttoli Corticchiato

CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT

CHAPITRE 1 - GENERALITES

ARTICLE 1 - OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges à pour objet :

1/1 - De fixer les règles de caractère privé applicables à l'intérieur du périmètre du lotissement dénommé « **GROTTA** » sis sur le territoire de la Cuttoli Corticchiato, en CORSE du SUD, approuvé par un arrêté Municipal délivré par Monsieur le Maire de Cuttoli Corticchiato, en date dusous le numéro.....

Ces règles s'ajoutent aux dispositions d'ordre réglementaire fixées par le règlement du lotissement.

1/2 - De fixer les conditions générales de vente des lots inclus dans le lotissement qui seraient consenties par le lotisseur, de même que les conditions de reventes successives qui pourraient être effectuées par la suite.

ARTICLE 2 - FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES

2/1 - Le présent Cahier des Charges est opposable à et par quiconque détient à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Une copie du présent Cahier des Charges sera remise à l'Acquéreur conformément à l'article 19 de la Loi n° 85-729 du 18 Juillet 1985.

2/2 - Le respect des règles du présent Cahier des Charges est assuré par l'Association Syndicale des propriétaires du lotissement dont la constitution est prévue à l'article 29 du présent Cahier des Charges.

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

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

2/3 - Tout propriétaire d'un terrain peut exiger de tout autre propriétaire, directement ou par l'intermédiaire de l'Association Syndicale, l'exécution des conditions imposées auxquelles celui-ci aurait contrevenu.

Par suite, tout litige entre propriétaire doit se vider directement entre eux.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX EQUIPEMENTS COMMUNS ET AUX PARTIES COMMUNES

ARTICLE 3 - EQUIPEMENTS COMMUNS

Les équipements communs à usage collectif réalisés par le lotisseur, que le lotissement comporte, comprennent :

- les réseaux :
 - . d'eau potable
 - . d'évacuation des eaux usées
 - . d'éclairage public
 - . d'électricité
 - . de téléphone
 - . d'eaux pluviales
- Un micro système d'épuration des eaux usées collectif
- Un local à ordures ménagères, situé à l'entrée du lotissement « A GROTA ».
- Un ensemble de boîtes aux lettres.
- Des espaces verts, des bancs, des jeux d'enfants et un balisage lumineux.

3/1 - Voiries :

La voirie interne du lotissement restera toujours la propriété des co-lotis.

3/2 - Réseaux divers - Branchements

Les réseaux divers seront amenés en limite de lot par le lotisseur.

Le branchement des lots à ces réseaux sera effectué aux frais des acquéreurs et aux emplacements figurant au plan des réserves.

Les acquéreurs feront leur affaire personnelle de tous contrats et abonnements à souscrire auprès de la commune, d'Electricité de France ou des Sociétés Concessionnaires.

ARTICLE 4 - PARTIES COMMUNES

Les équipements communs visés à l'article 3 du présent Cahier des Charges seront la propriété de la Copropriété.

Aucun encombrement, aucun stationnement, même temporaire, ne sera toléré dans les parties communes.

Chaque propriétaire de lot est personnellement et pécuniairement responsable des dégradations commises soit par lui-même soit par ses entrepreneurs ou ouvriers.

Faute de réparation dans un délai d'un mois, il sera procédé d'office par la Copropriété à la remise en état aux frais du propriétaire responsable.

ARTICLE 5 - CONTRIBUTION DES PROPRIETAIRES AUX CHARGES AFFERENTES AUX EQUIPEMENTS

Répartition par millièmes. Voir tableau ci-joint.

CHAPITRE 3 - SERVITUDES

ARTICLE 6 - SERVITUDES GENERALES

6/1 - Prohibitions

- Les règlements d'urbanisme des zones AUC et UC du plan local d'urbanisme de la commune de Cuttoli Corticchiato s'appliquent.

- Sont interdites les constructions provisoires ou de caractère précaire.

- L'affouillement du sol en vue de l'extraction de matériaux est interdit.

- Il est interdit d'entreposer des tas de bois sur la voie publique.

- Il est interdit de laisser les animaux vaquer sur les voies et espaces publics.

- Les propriétaires pourront avoir à subir pour la desserte du lotissement les servitudes de passage des canalisations enterrées de distribution d'eau, d'électricité, égouts et téléphone.

- Les jardins potagers de faible importance sont tolérés dans chaque lot.

- Les piscines devront être traitées tout au long de l'année.

6/2 - Mode d'occupation

La mise en location vide ou meublée de tout ou partie de maison est autorisée comme indiqué à l'article 6/3 ci-après.

En aucun cas, propriétaire ou copropriétaire ou occupant ne devra causer le moindre trouble de jouissance diurne ou nocturne par le bruit, les trépidations, les odeurs ou autres causes ; l'ordre, la propreté, la salubrité et la sécurité de l'ensemble immobilier devront toujours être intégralement respectés et sauvegardés.

6/3 - Locations

Les propriétaires pourront louer leur maison, ou partie de celle-ci, soit en location nue, soit en meublé et ce sans maximum de durée.

Les baux consentis par les copropriétaires ou futurs copropriétaires devront, dans la limite de la législation en vigueur, comporter l'obligation pour les locataires, de se conformer à toutes les prescriptions, de supporter toutes les charges applicables aux bailleurs, en vertu du présent règlement et au cahier des charges sus relaté, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance et qu'ils s'obligeront à exécuter, sans aucune réserve et ce, sous peine de résiliation immédiate, sans indemnité, à la requête du Syndic.

Au cas où, sur un point quelconque, le présent règlement serait violé par un locataire ou sous-locataire, le propriétaire ou le futur copropriétaire serait tenu à la première réquisition du Syndic de le mettre en demeure de cesser ses manquements et resterait, en tout état de cause, garant et responsable des dommages causés par lui.

ARTICLE 7 - SERVITUDES D'URBANISME

Le lotisseur et les acquéreurs des lots inclus dans le périmètre du lotissement sont tenus de se conformer à la réglementation en vigueur et construire dans le respect des dispositions du règlement du lotissement et des dispositions applicables aux zones AUC et UC du plan local d'urbanisme de la commune de Cuttoli Corticchiato, après avoir obtenu le permis de construire.

ARTICLE 8 - SERVITUDES PARTICULIERES AFFERENTES AUX CONSTRUCTIONS

Toutes les constructions, de quelque nature ou de quelque importance que ce soit, devront être édifiées d'après les plans établis par un maître d'Œuvre ou architecte, au choix du propriétaire ou du pétitionnaire.

Par contre, le projet de construction devra être soumis, pour avis, aux frais du pétitionnaire, à l'architecte du lotissement et être approuvés par lui avant d'être présenté aux services du permis de construire exigé par les textes en vigueur.

ARTICLE 9 - SERVITUDES PARTICULIERES DE PASSAGE

Deux servitudes de passage des réseaux eaux pluviales et assainissement sont créées le long de la limite séparative entre les lots n°2 et n°3 et en limite séparative du lotissement le long du lot n°3. (Voir plan n°4)

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

ARTICLE 10 - SUJETIONS RELATIVES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Le propriétaire est tenu, par lui-même et par ses entrepreneurs ou 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 lui est interdit de créer, par lui-même ou par ses entrepreneurs ou ouvriers, aucun dépôt de matériaux ou de gravois sur les parties communes 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.

ARTICLE 11 - ENTRETIEN EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

L'entretien portera également sur les aménagements des espaces libres à l'intérieur des lots.

Aucun dépôt, stockage, n'est autorisé à l'intérieur des lots.

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 12 - OBLIGATION DE CONSTRUIRE

L'acquéreur s'engage à édifier sur son terrain une construction à usage défini dans la destination des lots dans les quatre ans, suivant l'acquisition.

ARTICLE 13 - ECOULEMENT ET EVACUATION DES EAUX DE RUISSELLEMENT

Il est interdit de modifier l'écoulement des eaux de ruissellement et plus spécialement d'aggraver l'obligation pour chacun de recevoir les eaux provenant de fonds supérieurs.

ARTICLE 14 - OBLIGATION DE PLANTER

Les arbres répertoriés dans l'annexe ci-jointe seront préservés ainsi que les bosquets et les amas rocheux remarquables.

La végétation endémique présente dans les zones non aedificandi sera préservée.

Les espèces protégées, Isoetes hystrix, Serapias neglecta et Serapias parviflora répertoriées dans l'annexe seront plus particulièrement surveillées.

Les haies seront constituées d'espèces endémique à la taille contrôlée.

La marge constituée par le retrait de clôture le long de la voie de déserte sera entretenu par le propriétaire du lot.

ARTICLE 15 - AFFICHAGE

Aucun panneau publicitaire n'est accepté.

La numérotation et l'identification des adresses se fera selon la charte propre au lotissement.

ARTICLE 16 - ORDURES MENAGERES

Le règlement de la CAPA en matière de gestion des déchets s'applique.

Chaque propriétaire ou occupant déposera ses ordures ménagères dans le local prévu à l'entrée du lotissement « GROTTA ».

Des bornes de tri sélectifs y seront positionnées.

L'enlèvement des encombrants est assuré par les services de la CAPA selon modalités.

Les déchets verts seront traités si possible dans des composteurs individuels ou transportés à la recyclerie du Stilletto ou à la déchetterie mobile. Leur incinération est interdite.

Les autres déchets seront transportés à la recyclerie du Stilletto ou à la déchetterie mobile.

ARTICLE 17 - INCENDIE

Les acquéreurs ou les locataires, le cas échéant, doivent assurer l'entretien et le débroussaillage de leurs parcelles afin d'éviter les risques d'incendie.

Il est interdit de brûler des branchages, herbes sèches ou autres matériaux combustibles dans le lotissement. Se conformer, à cet égard, aux arrêtés préfectoraux ou municipaux.

Tout incendie provoqué en tout temps par un foyer quelconque entraînera la responsabilité de son auteur.

ARTICLE 18 - ASSAINISSEMENT

L'ensemble du lotissement sera raccordé au réseau local d'assainissement.

ARTICLE 19 - ASSURANCES

Les propriétaires sont tenus de contracter une assurance dès le début des travaux de construction.

La police d'assurance devra contenir une clause contre le recours des voisins.

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX VENTES

ARTICLE 20 - GARANTIE - LITIGES ENTRE ACQUEREURS

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

Le lotisseur sera tenu à toutes les garanties ordinaires et de droit.

Toutes les servitudes de droit public s'imposeront aux colotis.

Il fait aux acquéreurs, chacun en ce qui le concerne, entier abandon de ses droits, de façon à ce que tout propriétaire puisse exiger directement des autres l'exécution des conditions imposées par le présent Cahier des Charges.

En conséquence, les acquéreurs qui se prétendraient lésés, seront subrogés dans tous les droits du vendeur à l'effet d'exiger directement l'exécution desdites conditions.

ARTICLE 21 - VENTE DES LOTS

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

Tout acquéreur prendra le ou les lots à lui vendre dans l'état où ils se trouvent le jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix en raison dudit état (sols et sous-sols) - quel qu'il soit - ni pour aucun autre motif.

ARTICLE 22 - NULLITE DES VENTES

Les actes de ventes ou de locations qui seraient conclus avant que le lotisseur ait obtenu le certificat administratif visé au R.315.36 du Code de l'Urbanisme ou en méconnaissance des dispositions du présent Cahier des Charges ou du Règlement du lotissement, seront nuls et de nul effet.

ARTICLE 23 - MESURAGE ET BORNAGE

Préalablement à la mise en vente des lots et à l'exécution du lotissement, le lotisseur a fait procéder au mesurage des lots. Lesdites surfaces pourront subir lors de l'exécution du lotissement quelques modifications qui pourront altérer leur ordre de grandeur.

Un plan de chaque lot sera dressé par le géomètre du lotisseur et devra obligatoirement être annexé à l'acte de vente.

La différence en plus ou en moins ne devra pas excéder le 1/20^e de la surface déterminée par le géomètre lors de son bornage définitif.

Le preneur disposera d'un délai de trois mois pour faire vérifier à ses frais le plan, le bornage et la contenance de son lot. Passé ce délai, aucune réclamation ne sera plus admise, même s'il apparaissait des différences en plus ou en moins excédant 1/20^e de la surface de vente indiquée à l'acte.

ARTICLE 24 - PROPRIETE - JOUISSANCE

Les acquéreurs seront propriétaires des lots de terrain par eux acquis à compter de la date de signature de l'acte de vente.

L'entrée en jouissance sera fixée lors de chacune des ventes suivant le programme du lotisseur.

ARTICLE 25 - CONTRIBUTIONS ET CHARGES

Les acquéreurs acquitteront leurs impôts, contributions et charges de toute nature auxquels les lots à eux vendus seront ou pourront être assujettis, à compter du jour fixé pour leur entrée en jouissance.

ARTICLE 26 - PAIEMENT DES PRIX

Les modalités de paiement du prix seront arrêtées directement avec chaque acquéreur et constatés dans l'acte de vente.

ARTICLE 27 - ADHESION AU PRESENT CAHIER DES CHARGES

La signature des actes de ventes entraînera l'adhésion complète aux dispositions du présent cahier des charges, au Règlement du lotissement, au Cahier des Prescriptions Architecturales et au Programme des travaux, dont un exemplaire sera remis le jour de la signature de l'acte authentique.

ARTICLE 28 - ANNEXE TABLEAU ET REPARTITION DES CHARGES GENERALES

Répartition en 10.000 èmes.