

DEPARTEMENT DES LANDES

Commune de AIRE SUR L'ADOUR

Lotissement " LES CHÊNES "

---

**CAHIER DES CHARGES**

---

## - CAHIER DES CHARGES -

### ARTICLE 1 - OBJET

**1.01** - La création, l'organisation et le fonctionnement du lotissement, les droits et obligations des lotisseurs, ceux des acquéreurs des 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 et du Programme des Travaux qui sont annexés au dossier.

**1.02** - Le lotissement sera réalisé en conformité avec les plans et pièces annexés au dossier.

**1.03** - Le cahier des charges est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

### ARTICLE 2 - DESIGNATION DE LA PROPRIETE

**2.01** - La propriété à lotir est désignée au Cadastre de AIRE SUR L'ADOUR sous le n° 210 de la section AT pour une contenance totale de 2 ha 54 a 05 ca

**2.03** - Le terrain à lotir confronte :

- au Nord, La Route Départementale n° 2.
- à l'Est, Les propriétés de l'indivision CASSAIGNE et de monsieur DELFRERE Michel.
- au Sud, la rue de Chantemerle et les propriétés de l'indivision SAINT-PE et de l'indivision PARIS.
- à l'Ouest la copropriété "Résidence Chantemerle"

### ARTICLE 3 - ORIGINE DE PROPRIETE

**3.01** - Le terrain objet du présent lotissement appartient à la commune d'AIRE-sur-l'ADOUR.

### ARTICLE 4 - DESCRIPTION DU LOTISSEMENT

**4.01** - Le lotissement projeté sera composé de vingt trois lots (23).

**4.02** - La répartition des surfaces est de l'ordre suivant :

Superficie privative : .....	19 324 m <sup>2</sup>
Partie commune (Voie + Parkings + trottoirs) : .....	3 862 m <sup>2</sup>
Espace vert : .....	2 518 m <sup>2</sup>

## **ARTICLE 5 - VENTE DES LOTS**

**5.01** - La vente des lots est effectuée aux conditions ordinaires de droit.

**5.02** - Aucune vente ne pourra être réalisée avant l'obtention par le lotisseur des différents arrêtés et certificats prévus par le décret 77-860 du 26 juillet 1977 définis au Code de l'Urbanisme sous les N° R 315-32 à R 315-39.

**5.03** - Tout acquéreur 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.

**5.04** - 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.

**5.05** - Le présent Cahier des Charges, au même titre que le règlement du Lotissement, doit obligatoirement être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des lots, par reproduction in extenso, à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de locations successives.

## **ARTICLE 6 - MESURAGE & BORNAGE DES LOTS**

**6.01** - Un plan régulier de chaque lot, établi après bornage par la Société des Géomètres Experts Aturins, devra obligatoirement être annexé à l'acte de vente. Ce plan définira les limites du lot, sa contenance définitive, ses références cadastrales et le numéro des parcelles confrontantes.

**6.02** - Ce plan servira de plan de masse à toute demande de permis de construire.

**6.03** - 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 7- SERVITUDES GENERALES**

**7.01** - Tout acquéreur déclare bien connaître le(s) lot(s) vendu(s), pour l'(es) avoir visité(s) sur place et reconnu les bornes.

**7.02** - Les acquéreurs souffriront sans indemnité, les servitudes frappant les lots qu'ils acquièrent, comme celles pouvant être portées sur les biens dont ils ont collectivement la jouissance.

**7.03** - Ils jouiront de même, et sans soulte, de toutes les servitudes actives qui pourraient être portées sur les mêmes biens.

## **ARTICLE 8 - SERVITUDES D'URBANISME**

**8.01** - Les lotisseurs, les acquéreurs et éventuellement les locataires des lots, sont tenus de se conformer aux règlements d'urbanisme en vigueur dans la Commune. De même ils se conformeront aux prescriptions du Règlement du Lotissement.

## **ARTICLE 9 - SERVITUDES PARTICULIERES**

**9.01** - Les acquéreurs des lots ne pourront s'opposer au passage des canalisations d'eau, de gaz naturel, d'assainissement, d'électricité ou de télécommunication, devant, 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.

**9.02** - Ces servitudes éventuelles devront être authentifiées par acte notarié.

## **ARTICLE 10 - SERVITUDE D'ESTHETIQUE & D'HYGIENE**

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

**10.02** - 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.

**10.03** - En attendant que les travaux de constructions soient entrepris, le lotisseur, les acquéreurs ou les locataires, le cas échéant, doivent assurer l'entretien et le débroussaillage de leur lot.

**10.04** - Il est interdit de louer ou de sous-louer pour publicité ou affichage, ou d'utiliser soi-même à cet effet, tout ou partie du terrain ou des constructions.

**10.05** - Les manipulations nécessitées par les chantiers de construction des pavillons, sont interdites hors du lot considéré.

**10.06** - L'acquéreur est seul responsable vis-à-vis des lotisseurs, des dégâts qui pourraient être causés à la voie et aux équipements communs, par l'Entrepreneur qu'il a choisi pour la construction de son habitation.

**10.07** - L'accès au lot par les entrepreneurs chargés de l'édification de la construction, devra uniquement se faire par l'emplacement prévu sur le plan réglementaire.

**10.08** - Les acquéreurs auront la charge financière des réparations des dégâts causés par les entrepreneurs mandatés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général exécutés par le lotisseur. Il sera procédé contradictoirement, à l'entrée dans les lieux par l'acquéreur, à un état des lieux entre l'acquéreur et le lotisseur.

## **ARTICLE 11 - MODIFICATION DU LOTISSEMENT**

**11.01** - Sous réserve de l'obtention des accords prévus à l'article L 315-3 du Code de l'Urbanisme, aucun acquéreur ne peut s'opposer à la modification du projet du lotissement.

## **ARTICLE 12 - PROPRIETE AU SOL DES VOIES & ESPACES LIBRES**

La commune d'Aire sur l'Adour sera propriétaire des espaces communs et en assurera l'entretien et la gestion.

## **ARTICLE 13 - DROIT DES ACQUEREURS**

Néant.

## **ARTICLE 14 - CIRCULATION**

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

## **ARTICLE 15 - ENTRETIEN DES VOIES**

L'entretien incombera à la commune d'Aire sur l'Adour.

## **ARTICLE 16 - BRANCHEMENTS**

**16.01** - Les constructions devront obligatoirement être raccordées aux différents réseaux d'Eau, d'Electricité, de Télécommunication, canalisation d'Eaux usées et d'Eaux pluviales.

**16.02** - Les constructions pourront se raccorder au réseau de Gaz Naturel.

**16.03** - Chaque co-lotis devra préalablement au raccordement sur les réseaux publics d' Eaux Pluviales et Eaux Usées obtenir une conformité de son branchement auprès du fermier de ces réseaux.

**16.04** - Les acquéreurs feront leur affaire personnelle de tous contrats d'abonnements à souscrire auprès des organismes municipaux ou concessionnaires compétents, et en régleront le coût. Ils régleront également tous droits et taxes en vigueur dans la Commune, pour raccordement au réseau public.

## **ARTICLE 17 - PROHIBITIONS**

**17.01** - Sont interdites les constructions provisoires ou de caractère précaire, ainsi que les volières, poulaillers, clapiers, de même que le camping et caravaning isolés.

**17.02** - Aucun hôpital, hospice, maison de retraite, de repos ou de cure, clinique, ne pourra être établi sur ce lotissement

**17.03** - L'affouillement du sol en vue d'extraction de matériaux est interdit. Les travaux de terrassement nécessaire à l'édification de la construction sont autorisés, sous réserve que les droits des tiers soient strictement respectés.

**17.04** - Le dépôt d'ordures ménagères ou autres décharges est interdit sur les voies et espaces libres du lotissement, de même que sur les lots non encore bâtis.

**17.05** - Sont prohibés sur ce lotissement, les dépôts de toute nature, tels que charbon, matériaux, vieilles voitures, etc.

### **ARTICLE 18 - CLOTURES**

**18.01** - Au plus tard d'un délai de DIX HUIT (18) mois, à dater du jour de l'acquisition du lot, chaque acquéreur devra clore définitivement son terrain. Il devra réparer avec soin le trottoir et réparer tous les dégâts occasionnés.

**18.02** - Les clôtures séparatives seront élevées à cheval sur les lignes divisaires des lots et payées à moitié par les coloris riverains. Cette prescription ne s'applique pas aux limites avec les voisins hors lotissement.

**18.03** - Le propriétaire d'un lot, dont les lots riverains n'ont pas été vendus, réglera la totalité du coût de la clôture, dans l'attente de se faire rembourser par les futurs propriétaires limitrophes.

**18.04** - Le vendeur ou ses ayants droit ou ayants cause tant que ceux-ci resteront personnellement propriétaires des lots voisins, ne seront jamais tenus de prendre en charge, même provisoirement, les frais d'une clôture. Ils fourniront simplement la moitié du terrain nécessaire à la construction de la clôture.

### **ARTICLE 19 – ASSOCIATION SYNDICALE**

Sans objet.

### **ARTICLE 20 - ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE**

**20.01** - Tout acquéreur devra faire assurer contre l'incendie les constructions élevées sur son terrain, dès le début des travaux.

### **ARTICLE 21 - CHARGES**

**21.01** - Les acquéreurs 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 22 - GARANTIE - LITIGE ENTRE PROPRIETAIRES**

**22.01** - Les lotisseurs seront tenus à toutes les garanties ordinaires et de droit. Ils déclarent qu'ils n'ont conféré aucune servitude sur ce lotissement, à l'exception de celles qui résultent du présent Cahier des Charges, du Règlement du Lotissement, ou de celles indiquées dans leurs titres de propriété.

**22.02** - En conséquence, les acquéreurs 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 23 - REVENTES RESTRICTIONS**

**23.01** - Aucune revente d'un lot ne peut être réalisée par son propriétaire tant que celui-ci, qui aurait commis des infractions au présent cahier des charges ou aux autres documents du dossier de lotissement, ne les auraient pas fait disparaître, sans préjudice de toute astreinte ou action judiciaire.

Aucune revente ne sera possible en cas d'infraction aux règles d'urbanisme.

### **ARTICLE 24 - ADHESION AU PRESENT CAHIER DES CHARGES**

**24.01** - La signature des actes entraîne adhésion complète aux dispositions du présent Cahier des Charges, qui doit être reproduit in extenso dans l'acte authentique.

### **ARTICLE 25 - APPROBATION ADMINISTRATIVE**

**25.01** - Le lotisseur remplira les formalités nécessaires prévues au décret N° 77-860 du 26 juillet 1977, conformément aux articles R 315-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**25.02** - Les dispositions du présent Cahier des Charges ne seront rendues applicables qu'après approbation du lotissement.