

CAHIER DES CHARGES

Envoyé en préfecture le 12/11/2021

Reçu en préfecture le 12/11/2021

Affiché le

ID : 005-200054211-20211109-D2021_070_0911-DE

Le présent document constitue le cahier des charges du lotissement communal dénommé « LE MOULIN ».

Les règles y stipulées présentent un caractère contractuel qui s'imposent à tous les propriétaires de lot, sans limitation de durée, le tout sauf accord unanime des colotis.

En conséquence, son contenu devra être retranscrit intégralement dans tous actes portant transfert de propriété d'un ou plusieurs lots du lotissement.

ARTICLE I - EXPOSE PREALABLE

Le lotissement « Le Moulin » est créé afin de répondre à l'objectif principal de la Commune de Garde-Colombe de voir s'installer sur son territoire des familles, notamment au-delà de la période estivale.

Celles-ci doivent pouvoir accéder à la propriété afin d'établir leur résidence principale dans un environnement calme et présentant une proximité des services publics (écoles, commerces).

La commune de Garde-Colombe sera désignée dans le présent acte sous le vocable "La Commune".

Le vocable "L'acquéreur" utilisé ci-après dans le présent acte s'entend de l'acquéreur initial et, notamment en cas de mutation à titre gratuit, de ses ayants-droit, lesquels devront respecter les dispositions du présent cahier des charges.

Chaque fois que dans le présent acte il sera fait mention d'une notification par courrier recommandé avec accusé de réception, on pourra procéder par voie d'acte extrajudiciaire ou par remise contre récépissé.

ARTICLE II - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Les bâtiments à édifier devront être affectés exclusivement à l'habitation, à l'exclusion de toutes autres activités.

L'exercice d'une activité libérale est toléré, à condition que les emplacements de stationnement destinés à recevoir la clientèle soient prévus à l'intérieur du lot : Il devra être prévu deux emplacements de stationnement supplémentaires.

Cette activité ne devra engendrer aucune gêne supplémentaire pour le voisinage telles que bruit, odeur ou autre.

La domiciliation du siège d'une société est autorisée. La réception de la clientèle est alors également tolérée sous les mêmes restrictions que celles ci-dessus stipulées au paragraphe relatif à l'exercice d'une activité libérale.

ARTICLE III - OBLIGATION DE CONSTRUIRE

Chaque acquéreur de lot est tenu d'achever sa construction dans le délai maximum de **cinq ans** à compter de la date de signature de l'acte authentique portant vente initiale par la commune.

La **notion d'achèvement** s'applique à l'ensemble du volume extérieur (maison hors d'eau, hors d'air, enduits terminés, menuiseries achevées).

Pour la bonne application de la règle ci-dessus, chaque constructeur est tenu de commencer le chantier dans un délai maximum de **quatre ans** à compter de la signature de l'acte authentique portant vente initiale par la commune.

La notion de commencement du chantier est la même qu'en matière de durée de validité du permis de construire.

En cas de non-respect du délai de quatre ans ci-dessus, la Commune peut :

1/ Soit accorder un délai exceptionnel supplémentaire de trois mois. Ce délai est accordé à la seule appréciation du Conseil Municipal de la Commune et devra être motivé.

2/ Soit procéder, de droit, au rachat du lot dans les conditions suivantes :

- Le montant du rachat sera égal au prix d'achat initial du lot actualisé suivant l'indice du coût de la construction ou, en cas de disparition de cet indice, de l'indice qui l'aura remplacé à l'époque du rachat.
- L'indice de base sera le dernier connu à l'époque de l'acquisition initiale.
- Les frais d'achat initial restent à la charge de l'acquéreur initial.

.../...

- Les frais de rachat sont à la charge de la Commune
- en cas d'inertie de la commune pendant un délai de deux ans au-delà de la période de quatre ans pendant laquelle la construction doit avoir commencée, la commune sera déchue de son droit de rachat.

L'inertie sera interrompue par l'envoi au propriétaire du lot d'un courrier recommandé avec accusé de réception rappelant les règles du présent article, adressé à sa dernière adresse connue. Dans cette hypothèse, un nouveau délai de deux ans court à compter de l'envoi du courrier.

En cas de non-respect du délai de cinq ans ci-dessus :

1/ Si le chantier n'a pas atteint un stade minimum d'avancement (hors d'eau), la Commune peut procéder au rachat de droit du terrain et de la construction.

Ce rachat se fera aux mêmes conditions que ci-dessus, le prix de rachat étant toutefois augmenté du prix de revient du bâtiment, sur justification uniquement (factures) et sans indemnité d'aucune sorte. L'indice du coût de la construction ou celui y substitué s'appliquera alors tant au prix du terrain qu'au prix de revient des constructions.

2/ Si le chantier a dépassé le stade de la mise hors d'eau, sans avoir atteint le stade d'achèvement défini précédemment (extérieur terminé), un délai maximum de six mois peut être accordé aux termes duquel les dispositions définies au paragraphe 1 ci-dessus peuvent être appliquées.

En cas d'inertie de la Commune pendant un délai de deux ans au-delà de la période de cinq ans pendant laquelle la construction doit être terminée, la commune sera déchue de son droit de rachat.

L'inertie sera interrompue par l'envoi au propriétaire du lot d'un courrier recommandé avec accusé de réception rappelant les règles du présent article, adressé à sa dernière adresse connue. Dans cette hypothèse, un nouveau délai de deux ans court à compter de l'envoi du courrier.

En cas d'exercice par la commune de la faculté de rachat par elle accordée puis de revente à un nouvel acquéreur, les délais initiaux auxquels l'acquéreur initial est soumis, stipulés ci-dessus, s'imposent au nouvel acquéreur sans pouvoir toutefois être inférieurs à deux ans.

En conséquence, les délais initiaux seront augmentés afin que le nouvel acquéreur dispose d'un délai minimum de deux ans pour achever la construction.

ARTICLE IV - REVENTE AMIABLE DES LOTS

Pendant un délai de cinq ans à compter de la date de l'acte authentique de vente initiale par la commune, la revente amiable des lots **avant achèvement** de la construction est autorisée aux conditions ci-après :

- le prix de revente ne pourra pas être supérieur au prix d'acquisition initial du terrain augmenté, savoir :
 - Si la construction est commencée : du coût de revient de celle-ci sur justificatif (factures),
 - De l'indice du coût de la construction ou de l'indice y substitué, lequel indice s'appliquera tant au prix du terrain qu'au prix de revient des constructions.
- La notion d'achèvement est celle visée à l'article III ci-dessus.
- Le prix pourra être fixé librement entre les parties (sous réserve de l'accord de la Commune pour vérification des conditions d'exercice de la présente clause) en cas de :
 - mutation professionnelle, active ou passive, à plus de 40 km de Garde-Colombe (distance calculée depuis le bord de la commune et à vol d'oiseau),
 - licenciement,
 - divorce,
 - séparation,
 - difficultés financières,
 - ou décès des propriétaires du lot ou de l'un deux.

Pour permettre à la Commune de donner son accord, un courrier recommandé avec accusé de réception devra lui être adressé avec tous justificatifs qu'elle appréciera.

Cette notification pourra être faite dans le même courrier que la purge du pacte de préférence ci-après visé.

En cas d'absence de réponse de la Commune dans le délai d'un mois, celle-ci sera réputée avoir donné son accord et le prix pourra être librement fixé entre les parties.

La Commune a 15 jours à compter de la première présentation de la notification pour requérir tous documents justificatifs complémentaires utiles.

Dans cette hypothèse le délai d'un mois susvisé court à compter de la réception **complète** de ces justificatifs.

- Les délais initiaux auxquels l'acquéreur initial est soumis, stipulés sous l'article III ci-dessus, s'imposent au nouvel acquéreur sans pouvoir toutefois être inférieurs à deux ans.

En conséquence, les délais initiaux seront augmentés afin que le nouvel acquéreur dispose d'un délai minimum de deux ans pour achever la construction.

Au-delà du délai de cinq ans ci-dessus, ou si l'immeuble est achevé, le prix de revente peut être fixé librement.

ARTICLE V - PACTE DE PREFERENCE

En cas de vente amiable pendant un délai de cinq ans à compter de la date de l'acte de vente initiale par la Commune, cette dernière bénéficie d'un droit de préférence pour acquérir l'immeuble aux mêmes conditions que celles arrêtées avec le nouvel acquéreur.

Elle devra être informée de la mutation et de ses conditions par courrier recommandé avec accusé de réception mentionnant les conditions principales de la vente qui doivent s'imposer à l'acquéreur tel que le prix.

A compter de la réception dudit courrier recommandé, la Commune dispose d'un délai de deux mois pour se prononcer par courrier recommandé avec accusé de réception, le cachet de la poste faisant foi.

Au-delà de ce délai de deux mois, la Commune sera réputée avoir renoncé au bénéfice du présent pacte de préférence.

Le présent pacte de préférence est indépendant du droit de préemption dont peut bénéficier la Commune par ailleurs.

ARTICLE VI - REVENTE JUDICIAIRE DES LOTS

Les conditions des articles IV et V ci-dessus ne s'appliqueront pas en cas de ventes judiciaires diligentées par un créancier, lesquelles pourront être poursuivies librement par tous créanciers et sans limitation quant au prix.

La Commune devra alors être **appelée aux enchères**, 15 jours au moins avant la date prévue pour l'adjudication, par courrier recommandé avec accusé de réception.

La Commune bénéficie en outre d'un **droit de substitution** au lieu et place de l'adjudicataire.

Dans l'hypothèse où la commune aura été appelée aux enchères dans les conditions ci-dessus déterminées, elle bénéficiera d'un délai de 15 jours à compter du prononcé de l'adjudication pour indiquer si elle entend ou non bénéficier de cette faculté de substitution.

Dans l'hypothèse où la commune n'aura pas été appelée aux enchères dans les conditions ci-dessus déterminées, elle bénéficiera pour se prononcer d'un délai d'un mois à compter du moment où elle aura été informée par courrier recommandé avec accusé de réception du prononcé de l'adjudication et de ses conditions.

ARTICLE VII- NOMBRE DE BATIMENTS ET DE LOGEMENTS PAR LOT

Il ne pourra être édifié sur chaque lot qu'un seul et **unique bâtiment** et ses annexes.

Ledit bâtiment pourra comporter au **maximum deux logements** et cela dans la mesure où **les réseaux existant le permettent**.

En outre, dans cette hypothèse, il devra être prévu à l'intérieur du lot **deux emplacements de stationnement supplémentaires** pour chaque logement supplémentaire.

ARTICLE VIII- COPROPRIETE

Pendant une durée de dix années à compter de la vente initiale par la commune, les copropriétés sont interdites.

Cette interdiction s'applique sous les seules réserves et dans les mêmes conditions que celles stipulées ci-dessus sous l'article IV en matière de fixation libre du prix dans les cas de revente amiable des lots avant achèvement de la construction (mutation, licenciement, divorce, séparation...).

Envoyé en préfecture le 12/11/2021

Reçu en préfecture le 12/11/2021

Affiché le

4

ARTICLE IX – DEGRADATION DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS ET DE LA VOIRIE PUBLIQUE

ID : 005-200054211-20211109-D2021_070_0911-DE

Les frais de remise en état des équipements collectifs et de la voirie publique consécutifs à leur dégradation, notamment pendant les travaux de constructions, seront à la charge des propriétaires de lot concernés, que ces dégradations aient été causées par eux-mêmes, leurs ayants-cause, ayants-droit ou préposés.