

COMMUNE DE MONTIGNY EN GOHELLE



Avenue Paul Doutréaux/route de Courrières

S.A.S. SOPAL

Lotissement "Le Domaine des Prés"

Cahier des charges

S O P A L

TERRAINS À BÂTIR

 **Fonciere.com** Entre Vous et nous,
il y a plus d'un terrain d'entente

Tél : 03 20 81 94 14

La Foncière du Parc - Résidence Flandre, avenue de Flandre - 59170 Croix

Société Opération Promotion Aménagement Lotissement

SAS au capital de 8.000 € RCS Lille Métropole 793 138 454
31 bis rue de la Pannerie, 59170 CROIX Tél : 07 81 199 177

ITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Objet du cahier des charges

1 - 01 : Il a pour objet de fixer les règles de caractère privé du lotissement de 48 lots libres et un ilot, rue Paul Doutréaux/route de Courrière à Montigny-en-Gohelle.

Ces dispositions complètent celles imposées par le règlement de construction.

La création, l'organisation et le fonctionnement du lotissement, les droits et les obligations du lotisseur, ceux des acquéreurs de 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.

De plus il permet de fixer les conditions générales des ventes ou des locations qui seront consenties par l'aménageur, de même que les conditions de reventes ou locations successives, qui pourront être consenties par les premiers acquéreurs.

1 - 02 : Le lotissement sera réalisé en conformité avec les plans et les documents joints au dossier, sous réserve d'aménagements modifiés nécessaires au parfait achèvement du cadre de vie.

Article 2 – Force obligatoire du Cahier des charges

2 - 01 : les règles présentement visées s'imposeront :

- c) dans les rapports entre l'aménageur et les propriétaires de lots
- d) dans les rapports des propriétaires entre eux pour une durée de 10 ans à partir de la date d'acquisition entre le lotisseur et l'acquéreur.

Le 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.

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 successives.

2 - 02 : Le respect des règles du présent cahier des charges est assuré par **l'Association Syndicale des propriétaires du lotissement si elle est constituée**, dont tout propriétaire d'une parcelle fait obligatoirement partie par le simple fait de son acquisition, ou par les propriétaires entre eux.

A ce titre, 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 seul compétent pour connaître toute action en exécution forcée notamment en démolition et allouer tous dommages intérêts.

2 - 03 : Dès la signature de la vente, tout propriétaire d'un terrain, est subrogé aux droits du lotisseur. Il peut ainsi exiger de tout autre propriétaire, directement ou par l'intermédiaire de l'Association Syndicale, l'exécution des conditions imposées et auxquelles ce dernier aurait contrevenu.

Tout litige entre propriétaires doit se résoudre directement entre eux, sans que jamais, et sous aucun prétexte, l'aménageur puisse être mis en cause.

Article 3 - Vente des lots

3 - 01 Les acquéreurs seront propriétaires des lots de terrains à compter du jour de la signature des actes de ventes qui leur seront consenties et du procès verbal de réception de leur parcelle et de son environnement (état des lieux contradictoire).

3 - 02 : La vente des lots constructibles est effectuée aux conditions ordinaires et de droit.

3 - 03 : Tout acquéreur prendra le (ou les lots) à lui vendu dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, telle que reprise ci-dessus, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix pour raison dudit état quel qu'il soit, ni pour aucun autre motif. En particulier, il ne pourra élever aucune réclamation en cas de modifications des tracés et des surfaces des lots autres que le sien ou de modification apportée à la voirie et à la viabilité en accord avec les autorités municipales ou préfectorales qualifiées et les concessionnaires d'ouvrages.

3 - 04 : Tout acquéreur sera tenu de prendre le lot à lui vendu dans l'état naturel où il se trouvera au jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie relative à l'adaptation de la construction par rapport à la structure géologique du sol et du sous-sol en place.

Le lotisseur autorise l'acquéreur, dès le terme du délai de rétractation du contrat de réservation et sous conditions d'en être averti préalablement (au moins 48 heures à l'avance), à engager directement, ou par les soins d'une entreprise dont il en restera le garant, les travaux d'analyses de sol et toutes investigations nécessaires à l'élaboration de son projet de construction et s'oblige à restituer la parcelle en parfait état. Pour ce faire une première copie de ce cahier des charges est remise le jour de la signature du contrat de réservation afin d'en informer le futur acquéreur.

Le réservataire renonce de ce fait à engager tout recours contre le réservant au-delà du délai de réalisation des présentes, ayant eu tout loisir de pouvoir s'affranchir des conditions d'exécution de son projet de construction.

De convention expresse et en vertu de la faculté consentie à l'acquéreur de pouvoir réaliser à son initiative et/ou à celle de son constructeur, toute étude de sol préalablement à la signature de l'acte authentique, il est stipulé que les coûts des travaux supplémentaires entraînés le cas échéant, par des fondations spéciales ou autres travaux résultant de la structure géologique ne pourra donner lieu à aucune indemnité ou diminution du prix du lot.

L'aménageur, ayant un rôle d'information et de transmission des éléments portés à sa connaissance et n'ayant pas à garantir la qualité des sols et sous-sol, déclare que le terrain faisant l'objet du lotissement, ne comporte pas à sa connaissance des sujétions particulières à l'état du sous-sol, telles que : Anciennes carrières, galeries minières ou autres, fouilles ou remblais non stabilisés, résurgence d'eau, terrain instable.

Il est toutefois précisé à l'acquéreur que les terrains dont est issu la présente opération ont pu faire l'objet de drainages agricoles et que l'aménageur ne peut être tenu responsable de la présente de drainages résiduels, fussent ils partiellement en service, l'acquéreur en faisant son affaire sans que l'aménageur ne puisse en être inquiété.

3 - 05 : Les actes de ventes, location ou partage qui seraient conclus par l'acquéreur en méconnaissance des dispositions du présent cahier des charges, du règlement du lotissement, seront nuls et de nul effet.

Article 4 - Mesurage et bornage

4 - 01 : L'aménageur procédera au mesurage et au bornage des lots par un Géomètre expert aux frais de l'acquéreur.

4 - 02 : Un plan régulier de chaque lot sera dressé par ledit géomètre expert, sera transmis à l'acquéreur, puis annexé à l'acte de vente.

4 - 03 : Ce plan définira les limites du lot, sa contenance définitive et devra être utilisé pour établir le plan de masse annexé à la demande de permis de construire.

4 - 04 : Avant la signature de l'acte de vente, l'acquéreur pourra à ses frais vérifier le plan et le bornage de son lot. Aucune réclamation ne sera plus admise après la signature du procès verbal de réception contradictoire du lot.

Article 5 - Permis de construire - Architecture de coordination

5 - 01 : L'acquéreur aura le libre choix de l'architecte et (ou) du constructeur, pour la réalisation de sa construction. Il fera son affaire de l'obtention de son permis de construire.

5 - 02 : Pour éviter un chantier permanent et les désagréments occasionnés, les ventes de terrain à bâtir, comportent pour chaque acquéreur l'obligation de construire dans le délai de 24 mois maximum à compter de l'acte authentique.

Tout acquéreur s'engage à édifier sur son terrain dans le délai défini ci avant, une construction répondant à toutes les conditions fixées à l'arrêté de Permis d'Aménager et ses pièces annexées, en particulier au "règlement de construction".

Dans ce délai, tous les travaux de gros œuvre, toitures, enduits de parement extérieur, accès au logement etc... tels qu'ils sont prévus aux plans déposés pour le permis de construire, devront être achevés de façon que la construction présente un aspect définitif.

Le non-respect de cet engagement entraîne pour l'acquéreur défaillant, de verser à l'aménageur une indemnité de **15 euros par jour** de retard en plus de l'obligation de supporter dans leur intégralité, les montants des droits complémentaires et des pénalités, qui seraient alors exigés par l'administration, de telle façon que l'aménageur ne soit en aucune manière inquiété ou recherché à ce sujet.

5 - 03 : Cession ultérieure du lot :

L'acquéreur ne pourra céder son lot qu'après avoir édifié sa construction.

Toute cession du lot non bâti est interdite sauf celle découlant d'un accord du lotisseur, et/ou de l'association Syndicale si elle est constituée, dans un cas "social" (décès du Réservataire conjoint, mutation professionnelle ou situation similaire).

L'acquéreur ne pourra céder son lot qu'après avoir justifié, au notaire chargé de l'acte de revente et au Réservant :

- Soit de l'édification de sa construction par la remise d'un document attestant de son lieu de résidence et datant de plus de 3 mois.
- Soit du décès de son conjoint, de sa mutation professionnelle ou de celle de son conjoint, ou de toute situation juridique similaire obligeant le Réservataire à vendre son bien.

Dans l'hypothèse où l'acquéreur, devenu propriétaire de la parcelle, venait à revendre celle-ci alors qu'elle n'aurait pas fait l'objet d'une déclaration et d'un commencement de travaux de construction, il s'oblige à en informer le lotisseur et le notaire chargé de l'acte de vente.

L'acquéreur reconnaît avoir eu connaissance, dès avant la signature des présentes, et accepte que soit repris à l'acte de vente de la parcelle objet des présentes, le droit de préemption bénéficiant au Réservataire dans les conditions d'acquisition initiales réactualisées par l'indice INSEE des Travaux Publics TP 01 complétées du montant des frais d'enregistrement.

Toute cession allant à l'encontre de ces dispositions est interdite.

TITRE 2 – SERVITUDE

Article 6 - Servitudes générales

6 - 01 : Tout acquéreur déclare bien connaître le ou les lots à lui vendus pour les avoir visités sur place préalablement à la signature de son engagement d'achat. **Dans ce cadre l'acquéreur a l'obligation de se rendre sur les lieux où se situe le lot dont il projette de faire l'acquisition afin d'en étudier pleinement l'environnement et la disposition.** Aucun acquéreur ne pourra ainsi par la suite prétendre ne pas avoir eu connaissance de l'existence de ce qu'il considérerait comme une nuisance physique ou sonore, et remettre en cause les modalités de son acquisition.

6 - 02 : Les acquéreurs souffriront sans indemnité les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les lots qu'ils acquièrent, comme celles pouvant être portées sur les biens dont ils ont collectivement la jouissance, sauf à profiter de celles actives, le tout, s'il en existe à leurs risques et périls, sans recours contre le vendeur 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.

A cet égard, l'aménageur déclare qu'il n'existe à sa connaissance, pas d'autres servitudes que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, des dispositions prescrites dans le Permis d'aménager et ses documents annexés, tels qu'ils seront relatés dans les actes de vente, et toutes celles pouvant se révéler nécessaires pour la mise en viabilité des lots.

6 - 03 L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits, actions et obligations du vendeur, relativement aux droits de passage et de servitudes quelconques énoncées en suite de l'origine de propriété.

En conséquence, l'acquéreur qui se prétendrait lésé, sera subrogé dans tous les droits du vendeur à l'effet d'exiger directement entre eux sans que, dans aucun cas, ni sous aucun prétexte, l'intervention de l'aménageur puisse être exigée.

6 - 04 : L'aménageur se réserve le droit d'édifier et d'entretenir aux endroits où bon lui semble, tous panneaux publicitaires, non seulement du présent lotissement, mais de toutes activités commerciales.

6 - 05 : L'aménageur se réserve le droit pour lui, ses ayants droits et ses ayants cause :

- a) d'utiliser les voies et aménagements du lotissement sans aucune participation, dans l'attente du classement des ouvrages dans le domaine communal.
- b) de passage les plus étendus, accès voirie et espaces communs du lotissement, pour toutes extensions qu'il pourrait réaliser sur tout terrain à proximité du présent lotissement.
- c) de modifier tout ou partie du Permis d'aménager à condition de ne pas modifier le ou les lots vendus. L'acquéreur donne dès à présent, par la présente, tout pouvoir et autorisations.

Article 7 - Servitudes particulières

7 - 01 : Les acquéreurs de lots ne pourront s'opposer au passage des canalisations d'eau, d'assainissement, d'électricité ou de télécommunication devant, pour des raisons techniques impératives, traverser leur lot et aux servitudes qui en résulteront.

7 - 02 : Aucun acquéreur ne pourra s'opposer, ni au surplomb de son lot par le réseau aérien de distribution électrique, ni à l'élagage des arbres et des haies pouvant gêner ce réseau, ni au passage de drains décidé par le lotisseur.

7 - 03 : Constructions en limites séparatives : Les maisons où certaines ont des pignons en limites séparatives de lot.

Dans le cas où la toiture de ces maisons déborderait sur le lot voisin, les propriétaires de ces lots voisins dans leur partie à usage de jardin seront tenus de supporter, sans aucune indemnité ni réclamation quelconque, cette servitude de surplomb étant précisé que les propriétaires de constructions en surplomb seront tenus de maintenir en parfait état les parties débordantes afin que le lot grevé ne puisse être, en aucun cas, endommagé par la chute de tuiles, enduits ou autre

matériau ou par l'écoulement des eaux de pluie.

A l'effet de permettre les travaux d'entretien, de réparation ou de remplacement des parties de construction débordante ainsi que du mur édifié en limite séparative, les lots grevés de la servitude de surplomb ci-dessus énoncée seront également grevés d'une servitude de tour d'échelle.

En conséquence, les propriétaires des lots grevés de ces servitudes ne pourront s'opposer, en aucune façon, à la pénétration sur leurs lots des entreprises et ouvriers chargés desdits travaux, ainsi qu'au dépôt de matériaux et ustensiles nécessaires à leur réalisation et ce, pendant la durée de ceux-ci.

Réciproquement les propriétaires des ouvrages bénéficiant de cette servitude auront à perpétuité le droit d'accéder à ceux-ci par le lot grevé chaque fois qu'ils le jugeront utile. A charge pour eux de prévenir le propriétaire voisin concerné quinze jours, au moins, avant la date prévue pour le commencement des travaux, (sauf cas d'urgence et mesure de sécurité) et de faire exécuter les travaux sans interruption dans un délai minimum à respecter et qui sera signifié au propriétaire voisin, et de remettre en état les lieux utilisés à leurs frais.

7 - 04 : La limite séparative : Il est possible suivant le PLU applicable et les lois d'urbanisme de la commune, que soient autorisées les constructions d'habitations en bordure de voirie. Dans ce cas, les particuliers et leurs constructeurs doivent veiller à ce que les aérations de l'éventuel vide sanitaire de la construction réalisée ne se situent pas sur, ni vers le domaine public. Tout problème d'humidité consécutive à une mauvaise étanchéité et/ou à une mauvaise aération ne pourrait en aucun cas être imputé à l'aménageur ou à la collectivité publique.

7 - 04 : Exhaussement : Il est rappelé que les acquéreurs doivent respecter l'article 678 du code Civil, et ne pas exhausser le terrain naturel (côtes décrites sur le plan topographique disponible en Commune et annexé au permis d'aménager) dans une bande de 1,90m en limite séparative.

D'une manière générale, l'acquéreur demandera à son constructeur de s'assurer expressément auprès de l'aménageur et du bureau d'étude chargé du suivi de l'opération, de la hauteur des voiries finales, ainsi que de la hauteur finale des trottoirs avant toute réalisation de construction pour que la dalle de l'habitation se situe au-dessus du niveau des ouvrages situés en limite du lot.

Selon le plan topographique, et les plans de réseaux, les seuils minimums pour les lots sont fixés dans la note en fin de document.

TITRE 3 – DISPOSITIONS CONCERNANT LES EQUIPEMENTS COMMUNS ET LES DEPENSES Y AFFERENTES

8 - 01 : Les équipements communs

Sont à usage des divers propriétaires du lotissement les éléments d'équipements suivant :

- a) L'ensemble des sols constitué des chaussées, trottoirs et espaces verts.
- b) Les équipements bâtis communs.
- c) Les réseaux, canalisations et ouvrages, qui ne sont pas la propriété des services de distribution.

8 - 02 : Création des équipements - Obligations de l'aménageur

La réalisation des équipements communs est à la charge de l'aménageur. Ils doivent être achevés dans les conditions et délais prévus au Permis d'aménager.

L'aménageur est tenu de réaliser dans les règles de l'art lesdits équipements et de les mettre en état de conformité avec les plans et le programme de travaux du permis d'aménager.

Les actions à l'encontre de l'aménageur, et le cas échéant, de ses locataires d'ouvrages, sont exercées exclusivement par l'Association Syndicale, que celle-ci soit ou non, propriétaire desdits équipements.

8 - 03 : Propriété des équipements communs

Pendant toute la période qui précède la rétrocession des équipements communs à l'Association Syndicale ou s'il existe une convention, à l'organisme de droit public compétent, l'aménageur se réserve le droit d'interdire l'accès à toute personne ou entreprise qui ne respecterait pas : les ouvrages réalisés par lui-même, ou plus généralement les modalités du présent cahier des charges particulièrement celles reprises aux titres 4,5 et 6.

Au fur et à mesure de leur achèvement, les sols, voies, ouvrages et espaces communs du lotissement pourront être rétrocédés à l'Association Syndicale ou, s'il existe une convention, à l'organisme de droit public compétent.

Dès lors, l'Association Syndicale ou l'organisme de droit public en deviendra propriétaire, en assurera la gestion et l'entretien à compter du transfert par l'aménageur.

Chaque acquéreur prendra ses équipements privatifs dans l'état où ils se trouvent le jour de la réception contradictoire, sans pouvoir prétendre à d'autre prestation que celles prévues au programme des travaux approuvés au Permis d'aménager, quand bien même les réglementations auraient été modifiées entre la date de l'approbation dudit permis et le jour de la réception de sa parcelle.

En attendant leur éventuel transfert dans le domaine public communal, le sol des voies et places demeurera affecté à la circulation publique des acquéreurs et de leurs éventuels prestataires constructeurs.

En vue de simplifier les formalités de cession de la voirie et (ou) des espaces communs à la commune, chaque acquéreur d'un lot donnera pouvoir à un tiers qui sera désigné dans l'acte de vente, en vue de, pour lui et en son nom :

- a) Acquérir pour le compte de l'Association Syndicale, les parcelles de terrain formant la voie de desserte du lotissement et les espaces communs.
- b) Vendre à la commune, dès que le Conseil Municipal en aura délibéré, ces mêmes parcelles. Ces cessions ayant lieu moyennant le prix symbolique de un euro.

TITRE 4 – OBLIGATIONS GENERALES DE CONSERVATION

9 - 01 : Police

Les acquéreurs de chacun des lots seront responsables de la préservation des ouvrages construits et, pour ce faire, s'engagent à veiller pendant la construction à ce que :

- a) Une aire d'accès suffisante soit réalisée sur la parcelle pour permettre une bonne organisation de chantier
- b) Les véhicules de chantier et de transport de personnel stationnent en dehors de voies de circulation, qu'ils soient équipés de pneus et ne dépassent pas une charge de 13 tonnes à l'essieu,
- c) Des dispositifs de protection soient posés au droit des bordures, de manière efficace et continue, afin que les passages d'engins ne les détériorent pas.
- d) Les matériaux, tels que ciment, béton, enduits etc., ne soient préparés que dans l'emprise exclusive de la parcelle.
- e) Les camions, appelés à amener (ou à enlever) sur la parcelle les matériaux, terres (ou déblais) nécessaire au chantier, respectent les règles de protection ci-dessus et procèdent au nettoyage de la voie existante autant de fois que nécessaire.
- f) Le lavage des bétonnières ne vienne pas en dépôt sur les chaussées, dans les égouts, ou sur les parcelles libres privatives ou communes.
- g) La vidange d'engin ou matériel ne soit pas effectuée à l'intérieur du lotissement.
- h) Le déversement de coulis et de laitance ne soit pas effectué vers les collecteurs d'assainissement.
- i) Les stabilisateurs d'engins de levage, ne soient pas disposés sur la chaussée, les bordures de trottoirs ou les trottoirs eux-mêmes sans protections intermédiaires garantissant leur bon état.
- j) Les véhicules de fort tonnage, franchissant ou s'approchant de l'emprise des réseaux enterrés, prennent toutes les mesures nécessaires à leur préservation.

Dans ce sens, l'acquéreur qui s'oblige, préalablement à tous travaux, à transmettre, soit :

- a) à l'aménageur, entre la date où les acquéreurs pourront déposer et obtenir leur permis de construire conformément à l'article R 315-39 du Code de l'Urbanisme modifié par le décret n° 84-228 alinéa 3 du 23 mars 1984 et la date de reprise dans le domaine communal à la réception administrative des travaux
- b) à l'association syndicale, chargée de faire respecter les règles du présent cahier des charges, si la voirie n'a pas été reprise dans le domaine communal,
- c) à la commune, qui verbalisera à toute infraction si la voirie a été reprise dans le domaine communal

Les documents suivants :

- a) Un exemplaire du cahier des charges visé par son ou ses entreprises de construction et portant la mention « Lu et approuvé, bon pour accord ».
- b) Un exemplaire d'attestation d'assurance responsabilité civile datée de moins de 3 mois de son ou ses entreprises avec extension aux sous traitants et fournisseurs, ainsi qu'un justificatif de paiement de la prime à la date de démarrage du chantier.
- c) Un exemplaire du constat d'huissier ou état des lieux contradictoire dressé préalablement à tout début de travaux en présence de la ou des entreprises de construction (et d'un représentant de la commune si la voirie a été reprise dans le domaine communal ou un représentant de l'Association Syndicale dans le cas contraire,)

Dans tous les cas, l'acquéreur sera tenu personnellement responsable des dégradations causées par sa ou ses entreprises, en particulier dans le cas où elles ne se substitueraient pas à lui pour la prise en charge des remises en état.

Il est toutefois précisé que la remise en état des ouvrages communs ou privatifs entrant dans le champ des ouvrages à rétrocéder à la collectivité ou aux gestionnaires de réseaux ne pourront faire l'objet de remise en état que par les seules entreprises adjudicataires des travaux du lotissement ou par le gestionnaire lui-même à l'exclusion de tout autre.

TITRE 5 – UTILISATION ET ENTRETIEN

Article 10 - Général

10 - 01 : Les biens immobiliers, ou le cas échéant, mobiliers constituant les équipements du lotissement qui n'ont pas été transférés directement à la Collectivité, sont conservés, maintenus en bon état d'entretien aux frais de l'Association Syndicale des propriétaires.

10 - 02 : L'Association Syndicale précisera, si elle le juge opportun, les modalités de cet entretien.

10 - 03 : L'obligation de conservation et d'entretien s'étend le cas échéant, aux équipements non prévus ci-dessus et dont l'Association Syndicale déciderait la création.

10 - 04 : Cette obligation cesse d'exister à l'égard des biens faisant l'objet ultérieurement d'un transfert dans le domaine communal ou d'un syndicat intercommunal compétent, dès que le transfert sera réalisé.

Article 11 - Contribution des propriétaires aux charges communes

11 - 01: 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'assurances et les frais de leur gestion, sont assumés par les propriétaires, en ce, non compris l'aménageur à compter du moment où une première vente est intervenue.

11 - 02 : Les charges sont réparties entre les propriétaires en fonction du nombre de lots leur appartenant, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les différences de surfaces des parcelles ou de constructibilité ou de superficie de construction effectivement réalisée.

Article 12 - Aggravation de charges

Toute aggravation des charges, provenant de 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 recours, le cas échéant contre ses entrepreneurs et fournisseurs.

La réparation des dommages qui seront constatés après l'édification des maisons soit en raison d'un manque de précaution soit en raison d'un usage abusif ou inapproprié des équipements du lotissement, incombera solidairement aux propriétaires des lots, en particulier dans le cas où leurs entreprises ne se substitueraient pas à eux pour la prise en charge des remises en état.

Afin d'assurer le respect des mesures ci-dessus énumérées, un dépôt de garantie d'une valeur de 1 000 Euros (Mille Euros) sera exigée de chaque acquéreur, à titre de provision.

Cette somme sera versée entre les mains du notaire rédacteur lors de la signature de l'acte de vente, pour le compte de l'Association Syndicale et de l'Aménageur jusqu'à la délivrance du certificat R 315-36a.

Ces sommes seront restituées à l'Association Syndicale après réception et rétrocession à l'Association Syndicale des espaces communs ainsi que de la délivrance du certificat R 315-36a.

En cas de rétrocession des espaces communs avant la délivrance du certificat R 315-36a, ces sommes versées entre les mains du notaire resteront à disposition de l'Aménageur pour assurer une avance sur les éventuelles dégradations occasionnées par les co-lotis avant la délivrance du certificat R 315-36a.

L'acquéreur autorise, par les présentes, le notaire à débloquer ces sommes sur simple demande de l'aménageur, en cas de dégradations causées sur le lotissement, et ce sans aucune autre formalité.

De la même manière, l'aménageur pourra également demander à l'association ou directement aux co-lotis une somme complémentaire au cas où le dépôt fait entre les mains du notaire s'avérerait insuffisant.

En cas de litige, l'aménageur pourra justifier des sommes requises sur simple constat des dégradations causées et des travaux qu'elles auront nécessités.

Selon, il appartiendra au vendeur, à l'Association Syndicale ou à la collectivité, de conserver ou de restituer tout ou partie de cette somme, selon l'état des lieux après l'achèvement complet du lotissement et de l'habitation.

TITRE 6 – DISPOSITIONS AFFERENTES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Article 13 – Réalisation des travaux de construction

13 - 01 : Chaque propriétaire construit dans le respect des dispositions du règlement de construction et du cahier des charges du lotissement, après avoir obtenu son permis de construire.

Article 14 – Sujétions relatives

14 - 01 : 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.

Pendant la construction :

les matériaux ne pourront être déposés que sur le lot, à l'exclusion de tout dépôt sur les parties communes ou les terrains voisins. Il en sera de même pour le matériel et les installations de chantier qui devront être établies dans le lot

Les travaux de construction et d'aménagement, les terres et déblais provenant desdits travaux, que les acquéreurs ne pourraient utiliser sur leur propre lot, devront être évacués en dehors du lotissement avant la fin des travaux. Les acquéreurs seront responsables de leurs entrepreneurs dans le cas où ceux-ci effectueraient des décharges à des endroits interdits. Il est en particulier interdit de gâcher du mortier sur la voie publique.

Chaque propriétaire sera personnellement et pécuniairement responsable des dégradations et détériorations commises à la viabilité ou à ses accessoires, soit par lui-même, soit du fait de ses entrepreneurs et ouvriers.

14 - 02 : Il est tenu, directement à l'égard des autres propriétaires et de l'Association Syndicale de réparer tous les désordres aux voies et clôtures.

Faute de réparation dans un délai d'un mois, il y sera procédé d'office par l'Association Syndicale, aux frais du propriétaire responsable.

Jusqu'au classement des voies dans la voirie communale, tous les frais d'entretien, réparation, remise en état totale ou partielle, amélioration desdites voies, ainsi que toutes les dépenses ou charges utiles ou nécessaires incomberont à l'Association Syndicale qui en répartira le montant entre ses membres.

TITRE 7 – DISPOSITIONS AFFERENTES AUX HABITATIONS

Article 15 – Tenue générale

Les propriétaires des lots seront tenus de respecter les règles suivantes destinées à assurer une tenue générale correcte du lotissement.

15 - 01 : Terrain :

Dans l'intérêt de tous les acquéreurs du lotissement, chaque parcelle devra être soigneusement entretenue, et devra rester vierge de toute friche, hautes herbes ou détrit.

Les tontes des accès aux lots constitués de pavés joint vert est à la charge des acquéreurs

Toute clôture en mauvais état ou cassée devra être remplacée. Tout arbre ou arbuste mort ou abattu devra être remplacé. La pelouse devra être tondue régulièrement.

Toute dégradation choquante de l'esthétique de la parcelle devra être corrigée aux frais de l'acquéreur.

Par souci de rendre agréable l'environnement de chacun des riverains, les jardins et fonds de jardin doivent rester propres et vierges de toute accumulation d'objets, détrit ou végétaux coupés.

Débroussaillage :

Afin d'éviter tous risques d'incendie, les lots devront être entretenus libres de toutes broussailles et de tout dépôt. Les haies seront élaguées en temps utile.

Dans les dix mois de l'achèvement des travaux, et au-delà, le propriétaire devra avoir fait disparaître tous les entassements et dépôts de matériaux de construction divers.

15 - 02 : Les constructions :

L'extérieur des constructions doit être constamment tenu en excellent état de propreté et d'entretien, dans le respect du règlement.

L'Association Syndicale décidera de la fréquence généralement d'entretien des éléments extérieurs en bois de façon à maintenir à l'ensemble un aspect soigné.

De même, elle aura la possibilité d'exiger que les enduits ou peintures des murs de façade soient périodiquement refaits.

15 - 03 : Décharges d'ordures :

Il ne devra être fait ni dépôt, ni décharge d'ordures ménagères ou autre sur l'ensemble du lotissement, chaque acquéreur est tenu d'assurer lui-même la remise de ses propres déchets au service de nettoyage.

15 - 04 : Trottoirs :

Les propriétaires ou les occupants des lots maintiendront en état de propreté le trottoir au droit de leur façade. En cas de neige, ils devront faire le nécessaire pour déblayer le trottoir face à leur propriété, afin d'assurer le passage sécurisé des piétons.

Les lots ou les trottoirs qui ne seraient pas nettoyés ou maintenus en état de propreté, pourront l'être d'office, par les soins de l'Aménageur ou de l'Association Syndicale des propriétaires, aux frais des propriétaires défaillants après une mise en demeure par lettre recommandée, sans effet dans le mois qui suit l'envoi.

De manière générale, les passages et servitudes qui desservent les logements doivent être entretenus par les riverains au prorata du linéaire de chaque parcelle.

15 - 05 : L'aire d'accès privative :

Il devra être traité soit en tarmac, soit en matériau autobloquant décoratif, soit en matériau stable sans risque de ravinement.

15 - 06 : Ramassage des ordures ménagères :

Les containers individuels d'ordures ménagères devront être déposés sur le trottoir en bordure de voie publique les jours prévus de ramassage. Ces containers devront être ramenés et rangés dans les parcelles privatives de chacun des lots au plus tard le lendemain du ramassage.

TITRE 8 – DISPOSITIONS DIVERSES

16 - 01 : Arbres, plantations et clôtures

Chaque propriétaire est responsable des dommages qui pourraient être causés par les arbres existant 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 lots voisins et les réparer s'il en est cause.

Des plantations existantes ou créées seront maintenues et protégées quelle que soit leur distance par rapport aux limites séparatives. En cas de dépérissement, elles devront être remplacées par des plantations similaires.

16 - 02 : Séchage 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 cet étendage soit discret et qu'en aucun cas il ne dépasse la hauteur maximale admise pour les haies.

16 - 03 : 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, ou les panneaux publicitaires du lotisseur tant qu'il est en charge des espaces communs.

Pour les panneaux dits de chantiers,

Pour les plaques de professions libérales ou assimilées, sous réserve que celle-ci soient autorisées par la Zone de construction et/ou en accord avec les autorités de la commune.

16 - 04 : Nuisances

Sont interdits les établissements dont le bruit, la trépidation, les odeurs, les fumées ou l'aspect seraient de nature à causer une gêne pour le voisinage et les passants.

D'une manière générale, toutes les activités qui sont incompatibles avec la tranquillité, la salubrité, la sécurité ou la bonne tenue du quartier d'habitation, tombent également sous le coup de la même interdiction.

Il est interdit de pratiquer l'élevage d'animaux quels qu'ils soient. Le nombre des animaux de compagnie doivent rester dans une limite raisonnable pour ne pas causer de nuisances aux riverains.

Sont interdits dans le lotissement les dépôts de toute nature, tels que le charbon, matériaux, vieilles voitures, etc...

Le stationnement des véhicules sur l'emprise publique est interdit en dehors des emplacements réservés à cet effet.

Est formellement interdit, l'installation d'établissements dont l'exploitation serait faite dans des conditions devant porter

atteinte aux mœurs et à la morale, ainsi que les établissements à caractère commerciaux.

Il est interdit de laisser des animaux vaquer sur les voies et parties communes du lotissement.

L'usage discret de reproduction sonore ou d'instrument de musique est autorisé. A partir de 22 heures, cet usage est interdit hors des constructions.

16 - 05 : Antennes et paraboles

Au cas où les services compétents procéderaient à une installation rendant suffisante l'utilisation d'antennes intérieures, ou de connexion au câble, ou au réseau téléphonique ADSL, permettant la réception de la télévision par ces médias, le lotisseur ou l'Association Syndicale auront la faculté d'exiger que tous les propriétaires procèdent immédiatement à la dépose de toutes les paraboles et/ou antennes extérieures.

16 - 06 : Servitudes particulières à chaque lot

Chaque lot devra supporter le passage des réseaux et des canalisations souterraines ainsi que leur entretien qui pourront être utiles à un ou l'autre des fonds, à condition que ces réseaux et/ou canalisations passent en dehors du périmètre constructible. Chaque propriétaire de lot autorisera le passage de toute personne ou de tout engin pour l'entretien des réseaux et des canalisations souterraines. Si les réseaux passent dans le périmètre constructible, ceux-ci ne doivent pas gêner l'implantation d'une construction principale.

Chaque lot devra supporter les servitudes d'échelle et de débord de toiture.

16 - 07 : Écoulement des eaux

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 du fond supérieur.

16 - 08 : Servitudes imposées pour certains équipements communs

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

TITRE 9 - VIABILITE

Article 17 – Assainissement et rejet directs

17 - 01 : Traitement des eaux usées : Les eaux usées provenant de chaque habitation seront évacuées par une « boîte de branchement » situé en façade devant chaque parcelle qui les conduira vers un réseau séparatif mis en place dans le lotissement.

La « boîte de branchement » sera munie d'une amorce de diamètre qui sera donné par le Bureau d'étude de l'opération sur une longueur d'environ 1,00m à l'intérieur de la parcelle.

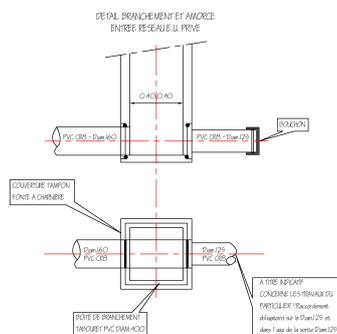
Il est donc imposé au propriétaire de chaque parcelle la réalisation de son raccordement sur l'amorce prévue à cet effet. Ce raccordement sera réalisé de façon à être étanche.

Un contrôle de raccordement sera effectué par le lotisseur qui validera la conformité des branchements.

Toute anomalie constatée devra immédiatement faire l'objet de mise en conformité par le propriétaire du lot.

L'aménageur ou l'association syndicale pourra procéder à cette mise en conformité aux frais exclusifs du propriétaire et ceci sans qu'ils aient besoin d'autorisation pour pénétrer dans la dite propriété afin de réalisation.

Exemple de Branchement :



17 - 02 : Traitement des eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant de chacune des parcelles (Eau de toiture, terrasse, entrée de garage...) doivent être traitées individuellement sur la parcelle elle-même. Les pentes des entrées de garages doivent être orienté vers le dispositif de rétention de la parcelle et non vers le domaine public. Ainsi, chaque propriétaire des lots libres sera tenu de réaliser un dispositif de retenue et de stockage des eaux en provenance des toitures de l'habitation principale.

Il est rappelé que dans un souci écologique, le P.L.U. indique qu'il est obligatoire de gérer de manière privative les eaux pluviales afin de les recycler au maximum, et ainsi ne pas engorger le système de la commune.

Pour ce faire il est imposé que l'acquéreur ait à sa charge la mise en place d'un dispositif de retenue et de stockage des eaux pluviales en provenance des toitures, terrasses et accès de l'habitation principale d'un volume constant minimum de 5 m3.

Le lotisseur réalisera un système de gestion des eaux pluviales par un collecteur relié avec des boîtes de branchements pour chaque parcelle individuelle. Mais comme précisé au paragraphe précédent, Les eaux pluviales provenant de chacune des parcelles (Eau de toiture, terrasse, entrée de garage...) ne peuvent être directement rejetées sur ce réseau d'eau pluviale collectif du lotissement.

L'acquéreur ne pourra brancher que la sur-verse de son dispositif de stockage dans la boîte prévue à cet effet. Les acquéreurs devront se référer à la côte de rejet de la boîte 40X40 posée par le lotisseur afin de toujours avoir un écoulement gravitaire.

Type de stockages :

1°) Les citernes de récupération d'eau de pluie :

Les citernes de récupération d'eau de pluie sont des ouvrages enterrés qui existent en différents matériaux (béton, PVC...). Les avantages d'un tel système sont :
La réutilisation de l'eau de pluie pour l'arrosage
La réutilisation de l'eau de pluie pour les toilettes
Technique couteuse, mais rentabilisée dans le temps
Mise en œuvre durable permettant une baisse significative de l'eau de ville.

2°) Les tranchées drainantes :

Ces tranchées sont des ouvrages superficiels qui recueillent les eaux de ruissellement et les évacuent par infiltration. Elles sont composées de matériau drainant entouré d'un géotextile. Il existe des systèmes préfabriqués (structure alvéolaire ou en casiers) permettant de jouer le même rôle que les matériaux drainants.

Les avantages d'un tel système sont :
La réalimentation de la nappe phréatique
La dépollution des eaux par filtration
Technique peu couteuse
Mise en œuvre facile adapté aux terrains plats
Elles peuvent être couplées à une cuve de rétention permettant la réutilisation de l'eau pluviale pour l'arrosage ou le nettoyage des sols et voitures.

3°) Les puits d'infiltration :
Ils ne sont pas autorisés.

Article 18 - Adhésion au présent cahier des charges

18 - 01 : La signature des actes de vente entraîne adhésion complète aux dispositions du présent cahier des charges dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.

18 - 02 : Le présent cahier des charges, le règlement de lotissement seront insérés dans tous les actes de vente, tant par les soins du lotisseur primitif que les acquéreurs lors des aliénations successives, soit par reproduction in extenso, soit par voie de référence précise.

Article 19 - Approbation administrative

19 - 01 : Le lotisseur remplira les formalités nécessaires pour obtenir l'approbation administrative du lotissement.

19 - 02 : Les dispositions du présent cahier des charges ne seront rendues définitives qu'au moment de cette approbation.

Dans ce sens, des exemplaires du présent cahier des charges seront remis à l'acquéreur qui s'oblige, préalablement à tous travaux, à transmettre au lotisseur les documents repris dans l'article 9 – 01.

Article 20 – Seuils minimums

19 - 01 : Le futur propriétaire remplira les conditions nécessaires avec l'aide de son constructeur pour respecter le seuil minimum à respecter pour l'élaboration de sa future dalle d'habitation indiquée ci-dessous, afin de permettre un bon écoulement de ses eaux usées pour le raccordement au réseau eaux usées du lotissement.

Lot 03, un seuil à 33.50 mini
Lot 05, un seuil à 33.40 mini
Lot 07, un seuil à 33.40 mini
Lot 09, un seuil à 33.30 mini
Lot 11, un seuil à 33.30 mini
Lot 13, un seuil à 33.10 mini
Lot 15, un seuil à 33.10 mini
Lot 17, un seuil à 33.00 mini
Lot 19, un seuil à 33.00 mini
Lot 21, un seuil à 32.90 mini
Lot 23, un seuil à 32.90 mini
Lot 25, un seuil à 32.80 mini
Lot 27, un seuil à 32.70 mini
Lot 29, un seuil à 32.70 mini