

CAHIER DE CHARGES

Le Clos du Colombier

Chapitre 1 : Dispositions générales

Article 1 - Objet

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer les règles de caractère privé du lotissement nommé « Le Clos du Colombier ».

Ces règles s'ajoutent aux dispositions d'urbanisme en vigueur sur le lotissement.

Elles définissent :

Les conditions générales des ventes qui seront consenties par le lotisseur (de même que les conditions des reventes ou locations successives qui pourront être consenties par les premiers acquéreurs).

Les obligations imposées au lotisseur.

Les dispositions et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement, s'ajoutant à celles contenues dans le règlement de lotissement.

Article 2 - Force obligatoire du cahier des charges

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

Dans les rapports du lotisseur et des acquéreurs des lots.

Dans les rapports des acquéreurs ou occupants 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 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 reventes ou location successives.

La signature de l'acte authentique de vente comporte pour chaque acquéreur l'adhésion complète et obligatoire aux dispositions du présent cahier des charges.

2.02 - Respect des règles

Le respect des règles du présent cahier des charges est assuré par tout propriétaire du lotissement et par l'association syndicale des propriétaires du lotissement.

Tout propriétaire peut également en demander l'application sans avoir à justifier de l'inaction de l'association syndicale.

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 et intérêts. Tout propriétaire d'un terrain est subrogé aux

droits du lotisseur. Il peut exiger de tout autre propriétaire, directement ou par l'association syndicale, l'exécution des conditions imposées auxquelles celui-ci aurait contrevenu.

Par suite, tout litige entre propriétaires doit se vider directement entre eux, sans que, jamais et sous aucun prétexte, le lotisseur en tant que tel puisse être mis en cause.

Chapitre 2 : Disposition à la vente

Article 3 - Périmètre Désignation

Le terrain objet de cette opération est situé à l'ouest du bourg de la commune de NANCERAS, Rue du Colombier.

L'opération est bordée à l'ouest par le lotissement le Pommier Rouge, à l'est par des propriétés bâties et au nord par la Rue d'Oléron.

Sa situation au sein du quartier est particulièrement attractive pour son caractère résidentiel et sa proximité du bourg permet un accès rapide aux commerces et à toutes les commodités de besoins et de déplacement, notamment vers Saintes.

Le projet s'étend sur les parcelles cadastrées section A n°841, 695 et 696 pour une contenance cadastrale totale de 65a32ca mais d'une superficie selon les limites apparentes de 6399m² environ. La parcelle ne présente pas de couvert végétal significatif.

L'ensemble comprend 10 lots.

Les dispositions relatives au projet figurent suivant la division portée au plan de composition annexé au dossier.

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

La superficie et les dimensions réelles des parcelles seront déterminées après bornage des lots à la charge du lotisseur avant la passation des actes de vente, par un géomètre-expert.

Article 4 - Destination du lotissement

Les terrains susvisés sont destinés à l'habitation principale ou secondaire. L'exercice des professions libérales et de l'artisanat non nuisant sera autorisé à la condition qu'il reste lié à l'habitation (se référer à l'article 21.01 du présent cahier des charges .)

Article 5 - Droit de passage et servitudes

Les acquéreurs souffriront, sans indemnité, les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant crever l'ilot dont ils sont propriétaires, et les espaces communs 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 lotisseur 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 et non prescrits.

En particulier :

- a) Chaque propriétaire devra laisser à la disposition des autres propriétaires, copropriétaires ou occupants de tous les immeubles construits dans le périmètre du lotissement, les allées pour la promenade ou le repos, les parterres, jeux d'enfants, pelouses et bassins ou décorations qui seront réalisés sur les parties non construites et non closes des terrains. Ils seront également à la disposition des invités des mêmes personnes et des gens à leur service.
- b) L'acquéreur sera également tenu de subir toutes les servitudes des réseaux d'eau, d'assainissement, d'éclairage public, d'électricité, de télécommunication, sans que cette liste soit limitative) exécutés par le lotisseur, dans le cadre du PLU approuvé par l'Autorité de Tutelle.
- c) L'acquéreur devra accepter le libre passage sur sa propriété de tous les services d'incendie et de secours.
- d) L'apposition ou l'implantation, dans l'intérêt général, de plaques ou panneaux de signalisation, de mâts, cabines téléphoniques publiques, abris de bus, parterres de décoration florale, bouches d'arrosage et bouches de lavage, sur les limites de parcelles, par le lotisseur ou la Commune, devra être acceptée sans qu'aucune indemnité puisse être due à ce titre,

Article 6 - Vente - Propriété - Jouissance.

Le lotisseur aura le droit de vendre des lots dès obtention de l'arrêté autorisant le lotissement, suivant les dispositions prévues au code de l'urbanisme.

Chaque acquéreur sera propriétaire du (ou des lots) par lui acquis à compter du jour de la signature des actes, par la prise de possession réelle.

Article 7 - Contributions et charges

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

Impôt foncier :

L'acquéreur sera tenu de rembourser à compter du jour de la vente, la quote-part de l'impôt foncier (immeubles non bâtis) au lotisseur, dès la mise en recouvrement par les Services Fiscaux ou à la première demande du dit lotisseur. Le calcul du remboursement sera effectué au prorata du temps écoulé et pour l'année d'acquisition seulement.

Article 8 - Frais et honoraires

Au moment de la signature de l'acte authentique de vente, chaque acquéreur devra payer, en sus et sans diminution de son prix, les frais, droits et honoraires inhérents à son acte de vente.

Il devra en outre, verser, à titre de provision sur charges, une somme de € 200 (deux cent euros), qui bénéficiera à l'association syndicale.

Article 9 - Indivision

Si plusieurs personnes se rendent conjointement et indivisément acquéreurs d'un lot, il y aura solidarité entre elles.

Chaque lot créé par division cadastrale d'un lot existant est soumis aux dispositifs du Cahier des Charges et du règlement en vigueur et contribue au prorata d'une part par lot à toutes les dépenses et charges du lotissement.

Article 10 - Subrogation de droits

Le lotisseur ne remettra aux acquéreurs aucun titre de propriété, mais ces derniers demeurent subrogés dans tous les droits du lotisseur pour se faire délivrer à leurs frais, à eux acquéreurs, tous les extraits ou expéditions d'actes concernant les lots à eux vendus.

Article 11 - Publication

Une expédition du présent cahier des charges sera publiée au bureau des hypothèques de Marennes, au plus tard en même temps que la première des ventes qui sera réalisée.

Article 12 - Association syndicale

Il sera constitué entre les acquéreurs présents et à venir du lotissement une association syndicale libre régie par la loi du 21 juin 1865,

Cette association sera créée par les soins du lotisseur en faisant déposer les statuts par le Syndic Provisoire dans les trois mois suivant la vente des trois premiers lots.

Les dispositions relatives aux statuts de l'Association Syndicale seront à consulter dans un document spécifique.

L'acceptation de la vente par acte authentique entraîne pour chaque acquéreur présent ou à venir son adhésion de droit et obligatoire à l'association syndicale à laquelle nul ne peut se soustraire.

Il incombe à cette association syndicale dans les conditions fixées par le règlement de lotissement, le présent cahier des charges et ses statuts de prendre en charge l'entretien des voiries, des espaces verts et équipements communs (infrastructure et

superstructure), des trottoirs, de l'éclairage public, tels quels sont fournis par le lotisseur ou la question de leur réaménagement ou complément à venir.
Les statuts de l'association syndicale sont annexés au présent cahier des charges.

Jusqu'à la première assemblée générale des acquéreurs, cette association syndicale sera représentée par un Syndic provisoire ayant les pouvoirs de "PRESIDENT".
Le Syndic démissionnera lors de cette première assemblée, devra obtenir le quitus de l'assemblée sur sa gestion antérieure et pourra se présenter auprès des membres de l'association syndicale pour exercer les Fonctions qu'il semblera bon à l'association syndicale de lui confier.

Chapitre 3 - Dispositions relatives aux équipements communs

Article 13 - Composition

Les parties à usage collectif de tous les habitants du lotissement sont constituées par toutes les parties de terrain non réservées aux parties privées et par les ouvrages de toute nature qui y sont et y seront aménagés.

Les équipements à usage communs comprennent notamment :

Voirie interne.

Aires de stationnement collectives.

Réseaux divers d'eau potable, tout à l'égout, d'électricité, de téléphone,

Espaces verts et aménagements particuliers et éclairage commun.

La liste ci-dessus étant donnée à titre indicatif mais pas limitative. Le tout, ainsi que lesdits équipements sont figurés sur les pièces écrites et plans faisant partie du dossier de lotissement.

Article 14 - Création des équipements - obligations du lotisseur

La création des équipements ci-dessus est à la charge du lotisseur. Ils seront achevés dans les conditions prévues par l'Arrêté Municipal approuvant le lotissement.

Le lotisseur réalise :

La voirie et chemins conformément aux dispositions prévues au programme des travaux (voir ce document) et plans correspondants.

La desserte des réseaux en limite du terrain, pour les réseaux suivants :

Eau potable :

Le réseau est exécuté jusqu'au coffret avant compteur situé dans un regard en limite intérieure de la propriété, le regard étant exclu.

Électricité :

Les réseaux et branchements sont exécutés jusqu'au coffret en limite de propriété, la demande de compteur et de disjoncteur est à la charge de l'acquéreur.

Téléphone :

Le réseau est exécuté jusqu'à la boîte de branchement en limite de propriétés.

Eaux pluviales :

Chaque acquéreur devra conserver sur sa parcelle, dans un puisard ou tranchée filtrante toutes les eaux de pluie provenant des toitures et surfaces imperméables créées par lui sur son propre lot. En aucun cas, il ne sera autorisé l'envoi des eaux pluviales sur la chaussée.

Éclairage public dans les voies publiques :

Les réseaux concernant l'éclairage public seront exécutés en installant 1 point d'éclairage réparties sur l'ensemble du lotissement.

Plantations des espaces verts communs.

Le lotisseur est tenu de mettre lesdits équipements en état de conformité avec les plans et programme des travaux susvisés et également avec les règles de l'art.

Le lotisseur n'est pas tenu à l'obligation de garantie quant aux défauts cachés des équipements et l'association syndicale est subrogée dans ses droits et actions à l'encontre des loueurs d'ouvrages.

Article 15 - Propriété et droit d'usage des Parties et équipements communs :

Les équipements communs énumérés à l'article 13 appartiennent collectivement et indivisément à l'association syndicale et constituent une propriété indivise jusqu'à leur incorporation dans le parc public à laquelle nul acquéreur ne pourra valablement s'opposer.

La quote-part de propriété sur ces biens indivis est inséparable de la propriété du lot.

Quiconque souhaiterait sortir de l'indivision devrait aliéner globalement son lot et ses parts d'indivision à moins que ces dernières ne soient remises à la Commune. En toute hypothèse, aucune action dirigée contre l'indivision ne peut aboutir à un partage des espaces ou des biens indivis, ni entraîner la disparition des servitudes qui les frappent.

Le lotisseur procédera au transfert de propriété de la totalité des équipements communs à titre gratuit au profit de l'association syndicale dès sa constitution prévue selon les termes de l'article 12 du présent cahier des charges et des statuts de l'association syndicale sans que celle-ci puisse s'y opposer par quelque moyen que ce soit.

Les frais entraînés par cette cession sont à la charge de l'association syndicale, L'association syndicale devra procéder à la réception des équipements communs dans les 15 jours de la demande qui lui en sera faite par le lotisseur.

L'association syndicale pourra proposer la remise de la voirie commune du lotissement au parc public représenté par la commune de NANCRAIS (17600) et les concessionnaires publics sous réserve de leur acceptation, dès l'achèvement des travaux, sous condition de garantie décennale à partir du jour de la réception des travaux.

L'association syndicale sera tenue de veiller au bon entretien de tout ce qui restera biens communs de sa propriété.

Avant incorporation dans le parc public des voiries, l'association syndicale devra procéder aux travaux éventuels de remise en état.

Tant que les voies n'auront pas été remises à la Commune ou à l'Association Syndicale, le lotisseur et chaque propriétaire de lot de terrain, seront chargés, en tant que lotisseur et propriétaire de lot de terrain, de réglementer la circulation et le stationnement des véhicules de toutes natures, sur l'ensemble de la voirie du lotissement, afin d'assurer, à la fois, le bon déroulement des chantiers d'équipements et de constructions, et des conditions de vie aussi satisfaisantes que possible aux habitants déjà installés.

Après remise des voies à la Commune, la circulation et le stationnement seront régis par les règlements édictés par le Maire ou par le Président du Syndicat si celles-ci ont été remises à l'Association Syndicale.

Article 16 - Obligation générale de conservation et d'entretien Contribution et répartition des charges

D'une manière générale, le lotisseur et chaque propriétaire de lot de terrain sont responsables de la conservation et de l'entretien.

Il est en outre précisé que, jusqu'au moment du transfert, soit à la Commune, soit à l'Association Syndicale concernée, les biens immobiliers ou, le cas échéant, mobiliers, constituant les équipements à usage commun de chaque lot de terrain, seront conservés et maintenus en bon état d'entretien aux frais de chaque propriétaire de lot de terrain.

En conséquence, les charges afférentes, d'une part, aux équipements à usage commun de chaque lot de terrain, d'autre part aux espaces libres communs affectés à chaque lot de terrains à savoir le coût de leur entretien et les dépenses accessoires, notamment les impôts, assurances, frais de gestion sont assurés par les propriétaires de chaque lot jusqu'au moment de leur transfert et ce, à compter de la date d'entrée en jouissance du terrain.

L'association syndicale a pour objet de veiller à la conservation et la maintenance en bon état de fonctionnement des équipements communs par les textes officiels.

L'association syndicale supportera les dépenses de gestion et d'entretien des équipements communs jusqu'à leur incorporation dans le parc public.

Ces dépenses de gestion et d'entretien, ainsi que les charges et frais accessoires y afférents, notamment les impôts, contributions et taxes, les primes d'assurances et les frais de fonctionnement de l'association syndicale sont répartis entre les

acquéreurs en fonction du nombre de lots leur appartenant sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les longueurs de façades, les surfaces des parcelles ou les constructions effectivement réalisées.

La prise en charge des équipements communs par l'association syndicale devient effective dès sa constitution.

Article 17 - Détérioration des équipements communs Aggravation des charges

Toute détérioration des équipements communs provenant du fait ou de la faute d'un acquéreur est supportée exclusivement par lui.

Cette disposition est notamment applicable aux détériorations qui pourraient être causées aux équipements communs lors des travaux de construction de la maison individuelle d'un acquéreur, lequel en sera personnellement responsable à l'égard des autres acquéreurs, de l'association syndicale et du lotisseur, sans préjudice de ses recours, le cas échéant contre les entrepreneurs ou fournisseurs ayant causé le dommage.

Tel sera notamment le cas des dégradations causées à la chaussée, bas-côtés et regards de branchement au droit d'un lot dont le propriétaire concerné en assume l'entière responsabilité.

Dans cette hypothèse, il est tenu de réaliser à ses frais la remise en état des parties de voiries dégradées.

Il appartient à chaque propriétaire en cause d'exercer un recours à l'égard des entrepreneurs ou fournisseurs incriminés en vue de leur faire supporter les dommages qu'ils ont causés. Les frais entraînés par les dégradations anonymes seront répartis par parts égales entre les propriétaires des maisons construites ou en cours de construction.

Avant l'incorporation dans le parc public des équipements communs, l'association syndicale devra procéder aux travaux de remise en état qui seraient nécessaires par suite des dégradations intervenues lors des travaux d'édification des bâtiments.

Seuls participeront aux dépenses, les membres de l'association syndicale ayant procédé ou fait procéder à l'édification d'une construction sur leurs parcelles, Les dépenses, aisément imputables à tel ou tel acquéreur, lui seront facturées, le solde des dépenses sera réparti de façon égalitaire.

Chapitre 4 : Dispositions afférentes aux travaux de construction

Article 18 – Disposition applicable à tous les lots

Réalisation des travaux de construction :

Chaque propriétaire construit dans le respect des dispositions du règlement du lotissement, du présent cahier des charges et des règlements de construction notamment obligation du permis de construire.

Il construit à ses frais et risques et sera tenu de vérifier si le terrain est propre à la réalisation de ses projets, notamment en ce qui concerne l'implantation, l'adaptation au sol, etc., ... en règle générale de la faisabilité technique de son projet.

A cet effet, il est rappelé ici l'article 1792 et suite du Code Civil qui stipule notamment que tout constructeur d'un ouvrage (constructeurs, Architectes, Maîtres d'œuvre, etc.) est responsable de plein droit envers le Maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant des vices du sol....

Chaque propriétaire sera tenu en outre de prendre le lot présentement acquis dans l'état naturel où il se trouve au jour de la délivrance et de l'entrée en jouissance, sans aucune garantie relative à la structure géologique du sol, du sous-sol, notamment en ce qui concerne éventuellement une inconsistance du sol. Une résurgence d'eau ou une présence rocheuse pouvant entraîner des suppléments de travaux tels que fondations spéciales, cuvelage, drainage etc. ...

Il est rappelé :

Qu'entre le jour de départ de l'option qui lui a été accordée avec la remise du plan, du cahier des charges, et la signature de l'acte authentique l'acquéreur a eu la faculté - avec l'autorisation du lotisseur - de faire effectuer, à ses frais, toutes recherches, sondages, etc., ... qu'il aurait pu juger nécessaires afin de constituer les éléments d'appréciation indispensable pour la réalisation de son projet de construction. Sans user de la faculté qui lui est accordée, l'acquéreur s'interdira donc à l'avenir, toute action contre le lotisseur.

Article 19 - Sujétions relatives aux travaux de construction Obligations de l'acquéreur

Sujétions 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 prendre toutes dispositions pour que celle-ci ne soit pas aggravée.

19.01 - Obligation générale

L'acquéreur devra respecter toutes les prescriptions du PLU et celles de ses annexes, En aucun cas, la responsabilité du lotisseur ne pourra être engagée en raison des dispositions du PLU ou des modifications que l'Administration apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

Chaque propriétaire est informé et s'engage à respecter la modification du plan de masse qui pourrait être demandée par la Collectivité en particulier pour une cause d'utilité publique.

19.02 - Servitudes

Les acquéreurs souffriront, sans indemnité, les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant crever l'ilot dont ils sont propriétaires, et les espaces communs 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 lotisseur 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 et non prescrits.

En particulier :

- a) Chaque propriétaire devra laisser à la disposition des autres propriétaires, copropriétaires ou occupants de tous les immeubles construits dans le périmètre du lotissement, les allées pour la promenade ou le repos, les parterres, jeux d'enfants, pelouses et bassins ou décorations qui seront réalisés sur les parties non construites et non closes des terrains. Ils seront également à la disposition des invités des mêmes personnes et des gens à leur service.
- b) L'acquéreur sera également tenu de subir toutes les servitudes des réseaux d'eau, d'assainissement, d'éclairage public, d'électricité, de télécommunication, sans que cette liste soit limitative) exécutés par le lotisseur, dans le cadre du PLU approuvé par l'Autorité de Tutelle.
- c) L'acquéreur devra accepter le libre passage sur sa propriété de tous les services d'incendie et de secours.
- d) L'apposition ou l'implantation, dans l'intérêt général, de plaques ou panneaux de signalisation, de mâts, parterres de décoration florale, bouches d'arrosage et bouches de lavage, sur les limites de parcelles, par le lotisseur ou la Commune, devra être acceptée sans qu'aucune indemnité puisse être due à ce titre,

19.03 - Création et cession gratuite des équipements communs à la commune,

L'Association Syndicale et le lotisseur proposeront de céder gratuitement à la Commune de NANCRAIS (17600) et aux concessionnaires :

La totalité des voies intérieures.

La totalité des autres réseaux d'alimentation et d'énergie.

L'éclairage public.

Au préalable l'Association Syndicale, dès sa constitution prendra en charge les équipements communs.

19.04 - Approbation des plans

L'acquéreur est tenu de soumettre son projet de construction aux dispositions relatives à l'obtention du permis de construire.

En ce qui concerne les éventuelles clôtures, les acquéreurs devront se reporter aux spécifications définies au règlement.

Le cas échéant, l'indication du type de clôture choisi devra figurer sur la demande de permis de construire de la maison.

19.05 - Implantation des constructions

Les constructions devront respecter les implantations prévues au règlement (Article 6 du PLU).

Elles devront également s'adapter le plus possible aux niveaux du terrain existant.

19.06 - L'acquéreur fera son affaire personnelle de ses raccordements sur les réseaux mis en place par le lotisseur auprès des différents concessionnaires.

L'acquéreur fera son affaire personnelle de ses raccordements au dispositif d'assainissement mis en place par le lotisseur conforme à la réglementation en vigueur.

19.07 - Stockage des matériaux

Les matériaux seront stockés à l'intérieur du lot en constructions de façon à ne pas apporter de gêne aux travaux des opérations voisines ou à la circulation sur les voies existantes, Aucun dépôt, même provisoire, ne sera admis dans l'emprise des voies, trottoirs, placettes, espaces verts, etc....

19.08 - Transports exceptionnels

L'utilisation des voiries pour les transports exceptionnels devra faire l'objet d'une autorisation du lotisseur ou du Syndic. Ces transports concernent les mouvements de terre importants exécutés par des engins hors gabarit, la livraison des agrégats ou éléments préfabriqués, les transferts d'engins à chenilles, etc...

Si le lotisseur reconnaît la nécessité d'interdire la circulation sur certaines voies, ou d'instituer des sens uniques, l'acquéreur prendra à ses frais toutes mesures nécessaires pour s'adapter à la circulation du chantier.

19.09 - Organisation du chantier

L'acquéreur devra établir l'entrée de son chantier en empierrant l'accès sur la parcelle. Les entrées du chantier seront déterminées en accord avec le lotisseur ou le Syndic, et aucune autre entrée ne pourra être créée.

Bordures et autres ouvrages seront protégés, si besoin, par tous moyens efficaces appropriés.

19.10 - Autorisations administratives - rapports avec les services publics.

L'acquéreur devra obtenir auprès des autorités compétentes toutes autorisations pour les raccordements ou branchements aux ouvrages publics.

19.11 - Propreté du chantier

L'acquéreur sera tenu d'obtenir de ses entrepreneurs l'installation d'un dispositif de nettoyage des camions et engins avant la sortie du chantier, et de faire nettoyer les

voies desservant ledit chantier. Il remettra en état ou réparera, à ses frais, les ouvrages qui auraient été endommagés.

19.12 - Protection des arbres et plantations

L'acquéreur constructeur sera tenu de prendre, le cas échéant, toutes mesures utiles pour la protection des arbres et plantations qui doivent être conservés, tant à l'intérieur des limites du chantier que sur les voies publiques en bordure du chantier.

19.13 - Obligation générale de conservation et d'entretien Participation aux frais d'entretien

L'acquéreur est responsable de la conservation et de l'entretien des sols, ainsi que des ouvrages dont il a la propriété dans les conditions définies aux articles 16 et 17. Chaque propriétaire sera tenu de prendre des dispositions afin de sauvegarder le bon état des voies, accotements, parkings et espaces verts dès leur confection.

Chaque propriétaire dès son acquisition restera responsable de la bonne conservation des éléments de voirie sus indiqués jusqu'à l'incorporation de la voirie du lotissement dans la voirie communale.

La responsabilité de chaque propriétaire dans le cadre de ce qui est précisé précédemment s'étendra non seulement aux dégâts qui proviendraient de son propre fait, de ses entrepreneurs, des camions de livraison, mais également des dégâts qui pourraient être occasionnés par des tiers.

Cette dernière condition étant acceptée sans réserve à, compter du jour de l'acquisition.

Par voie de conséquence, préalablement à la signature de son acte d'acquisition, chaque propriétaire devra vérifier le bon entretien des parties dont il aura à assurer la sauvegarde, sans réserve de sa part.

A cet effet, les travaux seront considérés comme étant en parfait état le jour de la prise en compte par l'acquéreur. Cet engagement toutefois, ne concerne pas la qualité des travaux pour lesquels les entreprises concernées par la mise en œuvre restent responsables dans le cadre des garanties qui sont dues en pareille matière.

Il est rappelé à cet effet, que la surveillance technique de ces mêmes travaux sera assurée par le Directeur des travaux du lotissement et contrôlée par la Direction Départementale de l'Équipement et la Mairie.

Chaque propriétaire sera tenu également

a) D'attirer l'attention de ses entrepreneurs avant le début des travaux par lettre recommandée avec accusé de réception sur le parfait état des équipements réalisés par le lotisseur et de les mettre en demeure de les respecter sans exception et notamment les voies et bordures. Il devra produire à l'Association Syndicale la justification de ce courrier par la production de l'accusé de réception.

b) d'interdire à ces mêmes entrepreneurs pendant la durée des travaux, l'accès des parcelles aux camions lourds de livraison notamment pour les décharges

importantes telles que parpaings, béton etc., le déchargement des matériaux devra s'effectuer nécessairement à partir de la voie principale.

c) en cas de dégâts, en cours de chantier, de prendre à l'encontre des entrepreneurs des réserves très sérieuses afin qu'à leur départ, une remise en état soit effectuée pour ne pas mettre en cause la prestation et la garantie des entrepreneurs qui ont été, au préalable, chargés de la mise en œuvre de la voirie.

d) d'interdire à ses entrepreneurs de travailler sur voies, parkings, etc...d'y entreposer des matériaux divers. La mise en place et le fonctionnement des bétonnières y étant strictement interdite de même que la manipulation du mortier ou du béton. De même tout déchet - quel qu'il soit - ou coulée de laitance sont strictement interdits en fonction des risques à salir, dégrader, ou obstruer les réseaux.

Les matériaux quel qu'ils soient, baraques de chantier ne pourront être mis en place que dans le périmètre du terrain acquis par chaque propriétaire, ces réserves valant également pour les lois de terrain contigus à sa propriété.

e) les matériaux provenant des fouilles ou excavation - à l'exception de la terre végétale - ne pourront être entreposés provisoirement sur la parcelle dont ils ont été extraits mais devront être chargés et évacués simultanément à leur extraction.

f) une photocopie des clauses du cahier des charges du lotissement relatives aux mesures de sauvegarde prévues devra être portée à la connaissance des intervenants qui devront la viser afin qu'ils ne puissent prétendre, dans l'avenir, en avoir eu connaissance insuffisante.

g) le courrier à adresser aux constructeurs ou aux entrepreneurs devra rappeler les articles du cahier des charges relatifs à la sauvegarde de la viabilité et préciser qu'ils devront supporter les conséquences du non-respect des obligations prescrites à chaque acquéreur.

19.14 - Assurances

L'acquéreur devra faire assurer les constructions édifiées sur son terrain auprès d'une compagnie solvable et pour leur valeur réelle.

La police devra contenir une clause de garantie contre l'éventuel recours des voisins, L'acquéreur devra, en cas de mutation, imposer à ses acquéreurs successifs les mêmes obligations que ci-dessus.

Chapitre 5 : Dispositions diverses

Article 21 - Jouissance des lieux

Il ne pourra être fait aucun autre usage des lots que celui défini dans le règlement du lotissement.

Les espaces communs, voies et ouvrages d'intérêt collectif sont à la disposition des propriétaires des lots qui peuvent en user librement suivant leur destination définie dans le règlement du lotissement et sans faire obstacle aux droits des autres propriétaires.

21.01 - destination des constructions

Les constructions élevées ne peuvent être affectées qu'à l'habitation bourgeoise pour l'ensemble des lots.

Par ailleurs l'exercice de professions libérales et de l'artisanat non nuisant sera autorisé sous les conditions suivantes :

La fonction d'habitation doit être conservée.

Les locaux destinés à cette activité ne devront pas couvrir plus de la moitié de la superficie habitable du logement,

L'activité exercée ne devra, en aucune manière causer la moindre gêne au voisinage ni par le bruit ni par l'odeur ni enfin par une circulation trop active.

Les occupants exerçant une profession libérale tolérée auront la faculté d'apposer, à l'entrée extérieure de leur maison, une plaque ne portant d'autre indication que leur nom, titre, profession, plaque dont le périmètre ne pourra excéder un mètre.

Les propriétaires jouiront de leurs biens comme bon leur semblera, à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires,

Ils devront souffrir l'apposition, dans l'intérêt général, sur leur clôture, de plaques ou de panneaux de signalisation sans indemnité, et ils ne pourront s'opposer davantage à l'installation de candélabres, bornes ou agencements quelconques d'intérêt général, le long de leur clôture ou devant leur propriété.

Article 22 - Arbres et Plantations

22.01 - La conservation du boisement, sa reconstitution ou sa création devront se faire dans le respect impératif de l'article 13 du PLU.

22.02 - Les plantations seront réalisées conformément aux distances portées au Code Civil (Art- 671 et suivants) pour ce qui concerne les limites extérieures et intérieures du lotissement. On doit respecter un recul de 2 mètres pour les plantations dépassant 2 mètres de haut et 0,50 mètre pour celle de moins de 2 mètres.

Article 23 - Affichage - Publicité

Toute publicité ou affichage sont interdits, sous réserve des exceptions suivantes :

Celle nécessaire à la commercialisation du lotisseur jusqu'à la vente des derniers lots.

Pour les panneaux indiquant qu'une maison est à louer ou à vendre.

Pour les plaques des professions libérales ou assimilées.

Pour les panneaux dits de chantier.

Article 24 - Propreté générale - Séchage du linge

Tous les secteurs et lots devront être tenus en bon état de propreté et les jardins convenablement entretenus.

En particulier, le terrain séparant la construction des voies ouvertes à la circulation publique devra être en état de verdure, avec plantation d'arbustes ou d'arbres de haute tige,

D'une manière générale, toute utilisation des espaces contraire à la bonne tenue du groupe est interdite, Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres, balcons ou terrasses, dans les jardins individuels, entre les maisons et voies d'accès.

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.

Article 25 - Règles d'occupation

25.01 - Occupation et usage

Chacun des propriétaires aura, en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement dans l'ensemble immobilier, leurs annexes et accessoires, les droits d'en jouir et disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et sous réserve du respect des lois et règlements en vigueur ainsi que du présent cahier des charges.

Les propriétaires, ou occupants, devront veiller à ne troubler en aucun moment, la tranquillité de l'ensemble immobilier, par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités ou gens de leur service.

En conséquence, ils ne pourront faire, ou laisser faire, aucun travail avec ou sans machine, ou outil de quelque genre que ce soit, qui soit de nature à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations, les parasites électriques ou autrement.

L'usage des appareils de radiophonie, de télévision, électrophones, etc.. est autorisé sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par les voisins.

Les chiens, chats, oiseaux, seront tolérés à condition qu'ils ne donnent lieu à aucune réclamation justifiée de la part d'autres propriétaires. Tous dégâts ou dégradations qu'ils pourraient faire dans les parties communes seront à la charge de leur propriétaire.

25.02 - Ramonage - Appareils de chauffage

Les propriétaires devront faire ramoner leurs cheminées toutes les fois qu'il sera

nécessaire, selon les règles en vigueur, Ils devront maintenir, par un entretien régulier, tous leurs appareils de chauffage en bon état de fonctionnement.
Ramonage et entretien des conduits et appareils de chauffage seront, naturellement, effectués à leurs frais.

25.03 - Jardins

Les parties des lots individuels, non réservés à la construction, seront aménagés, en façade avant, en jardin d'agrément, Aucune modification ne pourra être apportée à l'écoulement des eaux de ruissellement, notamment lors de la construction éventuelle de terrasse, lors de travaux de jardinage, etc...

Les jardins devront être constamment maintenus en bon état d'entretien.

25.04 - Clôtures

Les clôtures, sur la voie publique, ainsi que celles séparant les parcelles privatives et celles édifiées en fond de parcelle, seront conformes à l'article 11 du PLU et les dispositifs du règlement graphique.

25.05 - Assurance contre l'incendie

Tout propriétaire devra faire assurer son logement, et les annexes de celui-ci, à une Compagnie solvable et pour leur valeur réelle.

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

25.06 - Mode d'utilisation et d'occupation du sol

Tant qu'il sera propriétaire de lots, le lotisseur pourra utiliser certaines constructions à un autre usage, notamment à usage de bureau de vente et de renseignements, pour les besoins du programme régi par le présent cahier des charges.

Sont interdits :

Les dépôts de toute nature de liquides inflammables, de produits dangereux, malodorants ou insalubres - les dépôts extérieurs de toute nature, tels que ciment, matériaux. Toutefois, lors de la construction des bâtiments projetés, ou s'il y a lieu d'effectuer par la suite des réparations importantes, les entreprises chargées de ces travaux pourront faire des dépôts provisoires de matériaux exclusivement sur la parcelle privée.

D'une façon absolue, le branchement de toutes canalisations amenant les eaux pluviales ou de piscine à la boîte de branchement des eaux usées, cette boîte de branchement située sur le terrain, en face du lot, étant destinée, exclusivement, à recevoir des eaux vannes (eaux de WC et eaux ménagères).

Il ne pourra, sous aucun prétexte, être fait sur les voies, et espaces libres, de dépôts de matériaux, marchandises, détritiques, ou objets quelconques, Ces dépôts de matériaux doivent obligatoirement être faits à l'intérieur des parcelles.

Le stationnement des véhicules dans les endroits à usage privatif qui pourraient mettre obstacle à la libre circulation des véhicules et matériels de toute nature des Services de Sécurité.

25.07 - Location

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue.

Chapitre 6 : Charges - Définitions - Répartitions

Article 26 - Définition

Les charges incombant aux propriétaires de lots comprennent :

La participation aux dépenses de l'Association Syndicale du lotissement constituée à l'effet d'assurer la gestion des éléments d'intérêt commun.

Les dépenses afférentes à l'entretien, à la gestion, à la réfection des éléments communs (voies, parkings, placettes, espaces verts, éclairage des voies, passages piétonniers, eau électricité, téléphone, etc...) aux propriétaires de lots faisant l'objet du présent cahier des charges.

Les frais d'enlèvement des ordures, les impôts, contributions et charges quelconques, sous quelque dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les parties communes, de même que ceux afférents aux parties privatives tant, en ce qui concerne celles-ci, que la répartition n'en aura pas été faite par l'Administration.

Et, en général, toutes les dépenses entraînées par l'exécution des décisions valablement prises par l'Association Syndicale ci-après prévue, et les dépenses de toutes natures imposées par les lois, textes, et règlements de l'Autorité Publique (l'énumération ci-dessus étant énonciative et non limitative).

Sont formellement exclues des charges ci-dessus définies, les dépenses par le fait ou la faute soit de l'un des propriétaires, soit d'une personne ou d'un bien dont il est légalement responsable.

Article 27 - Répartitions

Les charges définies à l'article précédent sont réparties entre les propriétaires proportionnellement au nombre de voix dont ils disposent à l'Assemblée Générale au moment où les dépenses seront engagées.

Article 28 - Charges particulières

Toutes les autres charges, impôts, taxes, entretien et réparation du pavillon, de ses dépendances et accessoires, entretien du jardin, clôtures, canalisations et installations comprises dans les parties privatives, coût de consommations et de fournitures particulières, frais de compteurs individuels, et, d'une manière générale, toutes les dépenses ayant trait aux parties privatives de chaque lot, sont des charges spéciales des pavillons et jardins que chaque propriétaire doit supporter personnellement et en assurer le paiement.

Article 29 - Mutation

En cas de mutation, une répartition des charges communes dues à l'association syndicale à ce moment, sera établie entre l'ancien et le nouveau propriétaire, étant entendu que seul l'ancien propriétaire restera redevable envers l'association syndicale des charges impayées.

Il en sera de même pour toutes les mutations successives.