

Commune de SOUBISE
LOTISSEMENT « du MIDI »

CAHIER DES CHARGES

CHAPITRE 1er - GENERALITES

Article 1 - OBJET

Le cahier des Charges a pour objet :

- a) de fixer les règles de caractère privé du lotissement « du Midi », commune de Soubise ces règles s'ajoutant éventuellement aux dispositions contenues dans le règlement du lotissement.
- b) de fixer les conditions générales des ventes qui seront consenties par le lotisseur, de même que les conditions de reventes ou locations successives qui pourront être consenties par les premiers acquéreurs.

Article 2 - FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES

- a) Les règles ci-dessus visées s'imposeront :

- dans les rapports des propriétaires entre eux et ce sans limitation de durée.

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 de reventes.

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-intérêts.

- b) Tout propriétaire d'un terrain est subrogé aux droits du lotisseur. Il peut exiger de tout autre propriétaire, directement l'exécution des conditions imposées auxquelles celui-ci aurait contrevenu.

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

CHAPITRE 2 -DISPOSITIONS CONCERNANT LES EQUIPEMENTS COMMUNS ET LES DEPENSES Y AFFERENTES

Article 3 - LES EQUIPEMENTS COMMUNS

Les équipements à usage commun du lotissement tels qu'ils figurent dans les pièces écrites ou graphiques faisant partie du dossier de lotissement sont les suivantes :

- o Voies de desserte
- o Réseau d'évacuation des eaux pluviales
- o Réseau d'eau potable
- o Réseau d'Electricité et Télécommunication
- o Réseau d'Assainissement des eaux usées (si existant)
- o Eclairage
- o Espaces verts

Article 4 - CREATION DES EQUIPEMENTS

4.1 OBLIGATIONS DU LOTISSEUR

a) La création des équipements communs est à la charge du lotisseur. Ils doivent être achevés dans les conditions et délais prévus à l'Arrêté Municipal approuvant le lotissement.

b) Le lotisseur est tenu de mettre lesdits équipements en état de conformité avec les plans et le programme des travaux, ainsi qu'avec les règles de l'art.

c) Le lotisseur se réserve, néanmoins le droit de procéder pour les uns ou les autres des travaux à exécuter, aux ajustements mineurs rendus nécessaires en raison des impératifs techniques.

4.2 OBLIGATIONS DES ACQUEREURS

Chaque acquéreur de lot est tenu de supporter sur sa parcelle les talus en remblais ou déblais résultant des travaux d'aménagement des voies du lotissement. Le lotisseur pourra remplacer ces talus par tout ouvrage de soutènement pouvant être construit dans sa parcelle à l'alignement de la voie aménagée.

Article 5 - PROPRIETE DES EQUIPEMENTS COMMUNS

Les équipements communs seront entretenus par le lotisseur jusqu'à leur rétrocession à l'association syndicale des colotis du lotissement.

Article 6 - AGGRAVATION DES CHARGES

Toute aggravation des charges provenant du 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 sera personnellement responsable à l'égard des autres propriétaires, sans préjudice de ses recours le cas échéant, contre ses entrepreneurs ou fournisseurs.

6.1 – OBLIGATION GENERALE DE CONSERVATION ET D'ENTRETIEN – CONTRIBUTION ET REPARTITION DES CHARGES

Au moment de la signature de l'acte authentique de vente, chaque acquéreur devra verser en sus et sans diminution de son prix, la somme de 400€.

- 400€ pour la réparation des dommages causés lors des travaux de construction des habitations sur les espaces communs,

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Article 7 - REALISATION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Chaque propriétaire devra construire dans le respect des dispositions réglementaires.

7.1 ETUDE DU SOL

Chaque acquéreur dispose de la faculté de faire procéder, à son initiative et/ou celle de son constructeur et à ses frais exclusifs, à toute étude préalable du sol selon les dispositions mentionnées au présent cahier des charges.

7.2 CLOTURES

7.2.1 Les clôtures séparatives établies entre les parcelles sont mitoyennes.

La clôture est édictée par le premier occupant conformément aux dispositions du règlement du lotissement, du plan local d'urbanisme et du cahier des charges.

Son voisin est tenu, dès son installation, d'en rembourser la moitié du prix sur simple demande du premier occupant.

En tout état de cause, toutes les clôtures (mitoyennes - en fond de parcelles - en bordure de la voie publique) doivent être édictées conformément aux dispositions du règlement du lotissement et achevées dans un délai de deux ans à compter du jour de la signature de l'acte authentique de vente.

7.2.2 Lorsque les chaussées et les trottoirs du lotissement bordent directement les lots en limite de propriété, il est expressément stipulé que toutes les semelles de fondation des clôtures privatives devront être réalisées avant toute construction des chaussées et des trottoirs afin d'éviter leur dégradation par une exécution postérieure des dites semelles de fondation.

Dans le cas d'une réalisation différée des travaux de finitions et d'une acquisition par un acte authentique antérieure à l'exécution des dites finitions (chaussées et trottoirs) chaque acquéreur s'oblige irrévocablement à exécuter les dites semelles de fondation des clôtures dans un délai d'un mois à compter de la signature de l'acte authentique et en tout état de cause dans le délai qui lui sera imparti par le lotisseur en fonction de la date d'exécution des travaux de finitions.

Faute d'avoir satisfait à ladite obligation dans le délai imparti, le lotisseur fera exécuter les dites semelles aux lieux et place de l'acquéreur défaillant qui sera tenu au remboursement des frais avancés par le lotisseur.

Pour ce qui concerne les lots n'ayant pas fait l'objet d'une acquisition par acte authentique au jour de la réalisation des finitions (chaussées et trottoirs) il est précisé que le lotisseur procédera à l'exécution des semelles de fondation des clôtures privatives en faisant l'avance des frais engagés qui lui seront remboursés par chaque acquéreur concerné lors de la signature de l'acte authentique.

7.3 BRANCHEMENTS PARTICULIERS EAU POTABLE

Il appartient à chaque acquéreur de demander pour son propre compte, la mise en place du compteur avec niche et accessoires au syndicat de distribution d'eau potable compétent.

7.4 ADAPTATION AU SOL DE LA CONSTRUCTION

Par définition, il appartient au propriétaire et/ou à son constructeur de prévoir une adaptation au sol du bâtiment projeté en fonction de la configuration de la parcelle et de sa déclivité.

Toute modification de la voirie destinée à corriger un défaut d'implantation et/ou d'une adaptation au sol est rigoureusement interdite.

Lorsque la réalisation du lotissement comporte un différé des travaux de finitions, il importe que le propriétaire et/ou son constructeur demande, en tant que de besoin, au lotisseur le niveau de la chaussée finie par rapport à l'empierrement provisoire.

Si, malgré la diffusion des documents techniques de l'opération, le propriétaire et/ou son constructeur ne disposait pas de toutes les indications nécessaires pour évaluer et déterminer certaines composantes du projet de construction, notamment l'adaptation au sol, susceptibles de constituer des éléments indispensables à l'appréciation du projet, il lui est vivement recommandé de demander au lotisseur communication des éléments qui lui font défaut.

7.5 DEPLACEMENT DES BRANCHEMENTS PARTICULIERS

Chaque acquéreur s'oblige à prévoir l'accès de son garage ou de l'habitation compatible avec le positionnement des branchements particuliers qui seront ou sont mis en place par le lotisseur.

Toute modification en tout ou partie de l'emplacement desdits branchements est portée d'office et de plein-droit à la charge du demandeur et ce, à plus forte raison après leur mise en place ou à la réception donnant lieu à la délivrance du certificat R 315-36 (b) du Code de l'Urbanisme.

Toutefois, il est expressément stipulé que le lotisseur se réserve le droit de modifier en tout ou partie l'emplacement desdits branchements pour des nécessités d'exécution des travaux.

Article 8 - SUJETIONS 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 de prendre toutes précautions pour que celle-ci ne soit pas aggravée.

Il est tenu, directement à l'égard des autres propriétaires de réparer tous désordres aux voies et clôtures.

Il est tenu, directement à l'égard des autres propriétaires de réparer tous désordres aux voies et clôtures. Un constat d'état des lieux sera réalisé au moment de la signature du compromis ou au plus tard à la passation de l'acte translatif de propriété. A compter de cette date, le nouveau propriétaire est responsable vis à vis du lotisseur de la sauvegarde des équipements situés à proximité immédiate de sa parcelle à savoir :

- Coffret basse tension et gaz (si existant)
- bouche à clef permettant la desserte de la parcelle en eau potable
- regard individuel d'eaux usées (si existant)
- alimentation d'éclairage public

Il prend l'engagement d'inclure cette obligation dans les contrats qu'il passera avec ses entrepreneurs. A défaut de respect de ces équipements il en supportera seul le coût de remise en état.

Par ailleurs, il lui est interdit de créer, par lui-même ou par ses entrepreneurs et ouvriers, aucun dépôt de matériaux ou de gravois sur les voies du lotissement. Il doit procéder dans le meilleur délai à l'enlèvement des gravois existants sur son propre lot, du fait des travaux de construction. Il est, en particulier, interdit de gâcher du mortier sur la voie publique.

Article 9 - ENTRETIEN EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien dans le respect du règlement.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS DIVERSES

Article 10 - MODE D'OCCUPATION

Le lotissement est destiné à recevoir des maisons d'habitation individuelles à usage de résidence principale ou secondaire.

Article 11 - ECOULEMENT DES EAUX

Il est interdit de modifier l'écoulement de l'eau de ruissellement et plus spécialement d'aggraver l'obligation pour chacun de recevoir des eaux provenant du fond supérieur.

Article 12 - JOUISSANCE DES LIEUX

Il ne peut 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.

Tout usage abusif de ces biens entraînera la mise en cause de la responsabilité civile de l'usager.

Article 13 - DELAI DE CONSTRUCTION

Chaque acquéreur prend l'engagement de construire dans le délai de un an à compter de l'acte authentique, éventuellement prorogé d'un an.

Article 14 - ARBRES - PLANTATIONS ET TERRE VEGETALE

14.1 Les plantations existantes seront maintenues et protégées conformément aux dispositions de l'article 13 du Règlement d'Urbanisme.
Les haies existantes devront être conservées.

14.2 Les nouvelles plantations seront réalisées conformément aux dispositions de l'article 671 du Code Civil prescrivant un recul de 2 mètres pour les plantations dépassant 2 mètres de haut et 0,50 mètre pour celles de moins de 2 mètres.

14.3 Les stipulations des articles 14.1 et 14.2 sont réputées nulles et de nul effet en cas de dispositions contraires et/ou dérogatoires mentionnées dans les documents (plan de composition, règlement, etc...) visés sous le timbre de l'Arrêté d'autorisation de lotir.

14.4 Chaque propriétaire est responsable des dommages qui pourraient être causés par les arbres existants sur son lot, qu'ils aient ou non été plantés par lui, et ne peut se prévaloir en cas de dommage, d'aucune cause d'exonération, notamment vétusté, 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 la cause.

14.5 Les plantations existantes ou créées éventuellement dans le cadre du programme d'aménagement du lotissement sur chaque lot privatif seront maintenues et protégées.

En cas de dépérissement, elles devront être remplacées par des plantations identiques.

Cette obligation d'entretien et de remplacement à la charge du propriétaire s'étend aux plantations exécutées, soit par le lotisseur conformément au programme des travaux visé sous le timbre de l'Arrêté d'autorisation de lotir, soit par chaque propriétaire en application des obligations de plantations édictées par le règlement et le cahier des charges.

Il est recommandé à chaque acquéreur de prendre conseil auprès de paysagistes pour l'implantation et la nature des végétaux.

14.6 En règle générale, seule l'emprise de la voirie fait l'objet d'un décapage de la terre végétale.
Par conséquent, ladite terre végétale stockée sur l'emprise du lotissement appartient exclusivement au lotisseur.

Il est donc strictement interdit à tout propriétaire d'un lot du lotissement de prélever de la terre végétale à des fins personnelles, étant entendu que le lotisseur conserve le droit d'en disposer à sa guise.

Article 15 - SECHAGE 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.

Article 16 - AFFICHAGE

Toute publicité ou affichage est interdit, sous réserve des exceptions suivantes :

- a) Pour les panneaux indiquant qu'une maison est à louer ou à vendre.
- b) Pour les panneaux dits de chantiers.
- c) Pour les panneaux ou plaques de professions libérales ou assimilées si celles-ci sont autorisées.

Article 17 - ASSURANCES

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

Article 18 - MESURAGE ET BORNAGE

Le lotisseur devra, préalablement à la mise en vente des lots, faire procéder au mesurage et au bornage des lots par M. J.P TETARD, Géomètre-Expert à Dompierre sur Mer, auteur du projet de lotissement.

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.

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

Article 19 - SERVITUDES

19.1 Les acquéreurs souffriront des servitudes passives apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les immeubles vendus, sauf à profiter de celles actives, le tout, s'il en existe, à leurs risques et périls, sans recours contre les vendeurs 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 par la loi.

A cet égard, le lotisseur déclare qu'il n'existe à sa connaissance pas d'autres servitudes que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux ou des dispositions prescrites dans l'Arrêté d'autorisation de lotir et les documents annexés, tels qu'ils seront relatés dans les actes de vente.

19.2 D'une manière générale, aucun acquéreur d'un ou de plusieurs lots ne pourra s'opposer, le cas échéant, au passage des canalisations d'eau, d'assainissement, d'électricité ou de télécommunications devant, pour des raisons techniques, traverser éventuellement son (ou ses) lot (s) et sera tenu de souffrir les servitudes qui en résulteront.

Chaque acquéreur devra accepter l'existence de regards techniques ou autres installations.

19.3 Dans le cas où il existe les lignes électriques E.D.F. (haute - moyenne ou basse tension) implantées à proximité du lotissement ou passant en surplomb, le lotisseur décline toute responsabilité quant aux perturbations susceptibles d'être subies lors des réceptions des émissions de radio et de télévision.

Article 20 - PROPRIETE - JOUISSANCE

Les acquéreurs seront propriétaires des lots par eux acquis à compter du jour de la vente à eux consentie, et ils en auront la jouissance à compter du même jour, par la prise de possession réelle.

Article 21 - CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

Commune de Soubise - Lotissement « du Midi » - Cahier des Charges

Maître d'ouvrage : SARL du GRIFFET »

Maîtrise d'œuvre Conception : SIT&A Conseil M. TETARD J.P. & PACAUD Philippe

21.2 Si la commune exige l'avance de la taxe locale d'équipement par le lotisseur, chaque acquéreur aura l'obligation irrévocable de procéder au remboursement de cette avance consentie par le lotisseur.

Ce remboursement au profit du lotisseur sera exigible lors de la signature de l'acte authentique de vente.

Article 22 - FRAIS ET HONORAIRES

Au moment de la signature de son contrat d'acquisition, chaque acquéreur devra payer, en sus et sans diminution de son prix, les frais, droits et honoraires de son acte de vente et le coût du plan qui sera annexé (170 € euros HT), ainsi que sa quote-part dans les frais de publication du règlement et du cahier des charges.

Article 23 - RESERVE DE PRIVILEGE - ACTION RESOLUTOIRE

Indépendamment de l'action résolutoire, chaque lot vendu demeurera spécialement affecté à la garantie de prix en principal, intérêts, frais et accessoires et à l'exécution des charges, clauses et conditions de la vente ; et ce par privilège expressément réservé aux vendeurs.

Article 24 - SOLIDARITE

Si plusieurs personnes se rendent conjointement acquéreur d'un lot, il y aura solidarité entre elles et les droits et actions, tant personnels que réels des vendeurs, seront indivisibles à leur égard, comme aussi à l'égard de leurs héritiers et représentants.

Les mêmes solidarités et indivisibilité existeront entre les acquéreurs et tous communs qu'ils se seraient substitués.

Article 25 - REMISE DES TITRES

Les vendeurs ne remettront aux acquéreurs aucun ancien titre de propriété, mais ces derniers demeurent subrogés dans tous les droits de vendeurs, pour ce faire délivrer à leurs frais, à eux acquéreurs, tous extraits ou expéditions d'actes concernant les lots à eux vendus.

Article 26 - STATIONNEMENT

Le stationnement de longue durée (supérieur à 15 jours), est interdit sur le lotissement pour les caravanes et camping-cars.

Par ailleurs le stationnement de véhicules de plus de 3,5 tonnes ou de matériel agricole ou de tracteur de semi-remorque est interdit dans l'emprise du lotissement.

Il est interdit d'encombrer le domaine public par le stationnement de véhicules hors d'usage, en réparation. Il est précisé que les places de stationnement prévues dans les espaces publics sont destinées à recevoir du public et ne sont pas attribuées à l'un ou l'autre des co-lotis. Le stationnement des co-lotis est prévu en priorité sur les places de stationnement situées sur parcelles privées conformément aux dispositions prévues à l'article 12 du règlement.

Article 27 - ANTENNES

L'installation de mât d'antenne indépendant de la construction, dont la hauteur totale est supérieure (y compris l'antenne, type radio amateur) à 6 mètres est prohibé. Les antennes fixées sur le toit ou mur, permettant la réception de la télévision sont autorisées.

Article 28 – ANIMAUX

Les animaux domestiques sont autorisés : ils devront être tenus obligatoirement en laisse sur le domaine public et pourront rester en liberté sur le domaine privé. Les nuisances liées à ces animaux domestiques devront être minimales.

L'élevage ou la détention d'animaux destinés à la vente ou à la consommation est interdit.

Article 29 – CITERNES

Les citernes de gaz ou de mazout ne devront pas être visibles de la voie publique et leurs implantations devront respecter la réglementation en vigueur.

Article 30 - GARANTIES

Comme il est stipulé dans l'acte authentique de vente, la vente des lots est effectuée aux conditions ordinaires et de droit.

Les acquéreurs sont tenus de prendre le lot à eux vendu dans l'état naturel où il se trouvera au jour fixé pour la délivrance et de l'entrée en jouissance, sans aucune garantie relative à la structure géologique du sol et du sous-sol, notamment en ce qui concerne éventuellement une inconsistance de sol, une résurgence d'eau ou une présence rocheuse pouvant entraîner des fondations spéciales ou des travaux de drainage ou de minage.

Les acquéreurs ont toute faculté, préalablement à la signature de l'acte authentique, de faire procéder, à leur initiative et/ou à celle de leur constructeur, sur le lot qu'ils ont réservé, à toute étude préalable du sol susceptible de constituer un élément d'appréciation indispensable pour la réalisation de leur projet de construction.

Les frais entraînés par ladite étude du sol restent à l'entière charge des acquéreurs qui s'y obligent.

La présente faculté relative à l'étude préalable du sol est expressément consentie sous la condition formelle d'une remise en état du terrain après exécution de ladite étude, dans le cas où les acquéreurs ne donneraient par suite à l'acquisition de la parcelle qu'ils ont réservée.

De convention expresse et en vertu de la faculté consentie aux acquéreurs de pouvoir réaliser, à leur initiative et/ou à celle de leur constructeur, toute étude du sol préalablement à la signature de l'acte authentique, il est stipulé que le coût des travaux supplémentaires entraînés, le cas échéant, par des fondations spéciales ou autres travaux résultant de la structure géologique naturelle du sol et du sous-sol, reste exclusivement à l'entière charge des acquéreurs et ne pourra donner lieu à aucune diminution du prix du lot.

En outre, les acquéreurs ne pourront tenir le lotisseur pour responsable du mauvais fonctionnement de l'installation d'assainissement individuel qu'ils auront mise en place, ainsi que de l'un ou l'autre des éléments qu'elle comporte.

Article 31 - PUBLICATION

Une expédition du présent cahier des charges sera publiée au Bureau des Hypothèques de La Rochelleau plus tard en même temps que la première vente qui sera réalisée.

Le Lotisseur