

Commune de CHAURAY (79)
Lotissement "Les champs du Roc"

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 « Les champs du Roc », commune de CHAURAY, 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 Judiciaire 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 :

- Voies de desserte et espaces verts
- Réseau d'évacuation des eaux pluviales
- Réseau d'eau potable
- Réseau d'Electricité et Télécommunication
- Réseau d'Assainissement des eaux usées
- Eclairage

Article 4 - CREATION DES EQUIPEMENTS

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

Il est prévu que les équipements communs soient directement classés dans le domaine public communal. Toutefois, une association syndicale libre des colotis pourra être créée provisoirement, à l'initiative du lotisseur.

Article 6 - OBLIGATION GENERALE DE CONSERVATION ET D'ENTRETIEN - 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 (Cf Article 22).

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Article 7 - REALISATION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION ET CLÔTURES

a) Le présent lotissement est fait avec l'obligation pour l'acquéreur de chaque lot de construire au moins une maison d'habitation sur son lot auquel il est demandé de commencer sa construction dans les deux ans suivant la signature de l'acte de vente.

b) 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 desdites 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 desdites finitions (chaussées et trottoirs) chaque acquéreur s'oblige irrévocablement à exécuter lesdites semelles de fondation des clôtures dans le délai qui lui sera imparti par le lotisseur en fonction de la date d'exécution des travaux de finitions, et au plus tard, dans un délai de 18 mois à compter de la signature de l'acte authentique.

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 après épuisement de la provision prévue à cet égard d'un montant de 1000 €, séquestrée chez le notaire lors de la signature de l'acte authentique.

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.

Article 8 - 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.

Le lotisseur se réserve le droit d'interdire toute modification de la voirie destinée à corriger un défaut d'implantation et/ou d'une adaptation au sol.

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 la communication des éléments qui lui font défaut.

Article 9 - 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 de la première phase des travaux permettant la vente des lots.

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 10 - 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. 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
- bouche à clef permettant la desserte de la parcelle en eau potable
- regard individuel d'eaux usées
- 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 gravats sur les voies du lotissement. Il doit procéder dans le meilleur délai à l'enlèvement des gravats 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 11 - ENTRETIEN EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS DIVERSES

Article 12 - 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 13 - JOUISSANCE DES LIEUX

Il ne peut être fait aucun autre usage des lots que celui défini dans le règlement du lotissement (durant sa validité).

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 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'utilisateur.

Article 14 - DELAI DE CONSTRUCTION

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

Article 15 - ARBRES - PLANTATIONS ET TERRE VEGETALE

a) Les arbres existants seront maintenus dans la mesure du possible. A défaut, tout arbre supprimé devra être remplacé.

b) 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.

c) 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.

d) 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 d'Aménager, soit par chaque propriétaire en application des obligations de plantations édictées par le règlement (durant sa validité) 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.

e) 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 16 - 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 17 - 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 18 - ASSURANCES

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

Article 19 - MESURAGE ET BORNAGE

Le lotisseur devra, préalablement à la mise en vente des lots, faire procéder au mesurage et au bornage des lots par Sit&A Conseil, Société de 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 20 - 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 :

- une provision de 1.000 € pour reprise de dégradations éventuelles sur les espaces communs, ou la ré-implantation de bornes déplacées ou arrachées,
- une provision de 1.000 € qui sera restituée à l'acquéreur par le lotisseur si l'acquéreur réalise avant les travaux de finitions, les fondations de ses clôtures, les seuils de portail en rive des espaces communs conformément aux dispositions de l'article 7.2 du présent cahier des charges et du règlement du lotissement.

Article 21 - 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 leurs places de stationnement privées, qui devront être conservées en l'état (conformément au plan de composition autorisé).

Article 22 – ANTENNES ET EOLIENNES

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. De même toute éolienne générant des nuisances sonores est interdite.

Article 23 – 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 24 – 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 25 - PUBLICATION

Une expédition du présent cahier des charges sera publiée au Service de la Publicité Foncière compétent au plus tard en même temps que la première vente qui sera réalisée.

Le Lotisseur

A niort le 12/12/2022



AG FONCIER SAS au capital de 50 000 €
4, Rue Martin Luther King
79000 NIORT
RCS NIORT 789 233 582 - SIRET 789 233 542 00012
Tél. : 05 49 33 22 11