

DEPARTEMENT DE LA MAYENNE

Commune d'ANDOUILLE

« LE PONT »

CAHIER DES CHARGES

Dossier n°: 18-110

Réalisation :

ATREALIS PROMOTION

« Le Pont »

53000 LAVAL

Dressé par :



GÉOMÈTRE-EXPERT

CONSEILLER VALORISER GARANTIR

N° d'inscription 2013B200004

SARL David Maillard
Géomètre - Bureau d'études

SOMMAIRE

TITRE I - CONSTITUTION DE LA ZONE RESIDENTIELLE « LE PONT »	3
ARTICLE . 1 - OBJET DU CAHIER DES CHARGES	3
ARTICLE . 2 - APPLICATION DU CAHIER DES CHARGES.....	3
TITRE II - CONDITIONS GENERALES DES VENTES.....	3
ARTICLE . 3 - VENTE DES LOTS.....	3
ARTICLE . 4 - NULLITE	4
ARTICLE . 5 - DELIMITATION – BORNAGE.....	4
ARTICLE . 6 - MODIFICATION OU EXTENSION DE LA ZONE RESIDENTIELLE « LE PONT »	4
TITRE III - REGLES GENERALES -.....	4
ARTICLE . 7 - TENUE.....	4
ARTICLE . 8 - CLOTURES.....	4
ARTICLE . 9 - ESPACES VERTS.....	5
TITRE IV - SERVITUDES	5
ARTICLE . 10 - SERVITUDES GENERALES.....	5
ARTICLE . 11 - SERVITUDES D'URBANISME	5
ARTICLE . 12 - SERVITUDES PARTICULIERES	5
TITRE V - VIABILITE - EQUIPEMENTS -	5
ARTICLE . 13 - TRAVAUX.....	5
ARTICLE . 14 - BRANCHEMENTS - ABONNEMENTS	6
ARTICLE . 15 - ENTRETIEN.....	6
ARTICLE . 16 - RESPONSABILITE DE L'ENTRETIEN.....	6
TITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES -	6
ARTICLE . 17 - ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE.....	6
ARTICLE . 18 - CHARGES - REMBOURSEMENT DIVERS	6
ARTICLE . 19 - GARANTIE - LITIGE ENTRE ACQUEREURS	6
ARTICLE . 20 - ADHESION AU CAHIER DES CHARGES	6
ARTICLE . 21 - ASSOCIATION SYNDICALE DES PROPRIETAIRES	7
ARTICLE . 22 - PUBLICATION.....	7

TITRE I - CONSTITUTION DE LA ZONE RESIDENTIELLE « LE PONT »

Les clauses contractuelles régissant les rapports entre le lotisseur et les acquéreurs des lots de la Zone résidentielle « LE PONT » sont fixées par le présent Cahier des Charges.

ARTICLE . 1 - OBJET DU CAHIER DES CHARGES

1-01 - La création, l'organisation et le fonctionnement de la Zone résidentielle « LE PONT », 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 la Zone résidentielle « LE PONT » sont régis entre autre par les dispositions du présent Cahier des Charges.

ARTICLE . 2 - APPLICATION DU CAHIER DES CHARGES

2-01 - Les règles visées dans le Cahier des Charges s'imposeront dans les rapports entre lotisseur et propriétaires des lots, d'une part, et entre propriétaires des lots, d'autre part.

2-02 - Le présent Cahier des Charges est opposable à et par quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie de la Zone résidentielle « LE PONT ».

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, revente ou locations successives.

2-03 - Le respect des règles du présent Cahier des Charges doit être assuré par tout propriétaire de la Zone résidentielle « LE PONT » ; en cas de transgression et de différend, le Tribunal de Grande Instance de LAVAL est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée et allouer tous dommages et intérêts.

TITRE II - CONDITIONS GENERALES DES VENTES

ARTICLE . 3 - VENTE DES LOTS

3-01 - La vente des lots est effectuée aux conditions ordinaires et de droit.

3-02 - Les acquéreurs prendront les terrains à eux vendus dans l'état où ils les trouveront, soit le jour de la vente, soit le jour fixé pour l'entrée en jouissance et tels qu'ils s'étendront, poursuivront, comporteront avec toutes leurs circonstances et dépendances, sans aucune exception ni réserve. Ils ne pourront prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix pour raison du dit état quel qu'il soit ni pour aucun autre motif.

3-03 - En particulier, ils ne pourront élever aucune réclamation en cas de modification des tracés et des surfaces des autres lots que le leur ou de modifications apportées à la voirie et à la viabilité.

3-04 - Les cessions de lots ne peuvent être consenties que pour l'édification des constructions conformes aux types définis par le règlement de la Zone résidentielle « LE PONT ».

3-05 - Tous contrats de vente, quittances et généralement tous autres actes à passer en conséquence du présent Cahier des Charges resteront aux minutes du Notaire désigné par le lotisseur.

3-06 - Les lots ne pourront être vendus qu'après la réalisation des travaux de 1^{ère} phase et la rédaction de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT).

3-07 - L'entrée en jouissance des acquéreurs sera fixée dans chaque traité préliminaire. A défaut de stipulation sur ce point, l'entrée en jouissance aura lieu à compter du jour de la signature du contrat authentique de vente par la prise de possession réelle.

3-08 - Le montant du prix de vente des lots sera versé suivant les modalités portées au contrat de vente.

3-09 - Les acquéreurs s'engagent à payer au Notaire en sus du prix de vente, les honoraires ainsi que tous les frais annexes à la vente, comptant le jour de la signature de l'acte authentique.

3-10 - Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété aux acquéreurs, mais ceux-ci, par le seul fait de leur acquisition, demeureront subrogés dans tous les droits du lotisseur pour obtenir la communication et la délivrance à leurs frais de tous titres et pièces concernant les immeubles du domaine mis en Zone résidentielle.

3-11 - Chaque acquéreur remplira en ce qui le concerne, s'il le juge à propos, à ses frais, les formalités de purge des hypothèques.

Si pendant l'accomplissement de ces formalités ou lors de la transcription, il y a ou surviennent des inscriptions grevant les immeubles acquis, le lotisseur sera tenu d'en faire apporter main levée et certificat de radiation dans le délai de six mois de la dénonciation qui lui en sera faite au domicile ci-après.

3-12 - Pour l'exécution des présentes, domicile est élu par le lotisseur en l'étude du Notaire par lui désigné.

3-13 - Le domicile des acquéreurs sera élu de plein droit en la demeure indiquée par eux dans chaque contrat à moins d'indication contraire de leur part au moment de la signature de ce contrat.

ARTICLE . 4 - NULLITE

4-01 - Les actes de vente, location ou partage qui seraient conclus par les acquéreurs en méconnaissance des dispositions du présent cahier des charges ou règlement de la Zone résidentielle « LE PONT » seront nuls et de nul effet.

ARTICLE . 5 - DELIMITATION – BORNAGE

5-01 - Afin d'éviter toute difficulté préalablement à la vente de chaque lot, il sera procédé aux frais du lotisseur, à la délimitation et au bornage.

5-02 - La contenance de chaque lot sera garantie exacte, d'après le mesurage qui en sera fait par un Géomètre-Expert-Foncier, et le plan en sera annexé à chaque vente, même en cas de revente.

5-03 - Les acquéreurs auront un mois, à partir du jour de leur contrat, pour faire vérifier, si bon leur semble, la contenance des lots à eux vendus. Passé ce délai, ils seront déchus de tous droits de réclamation.

5-04 - Si des réclamations se produisent dans le dit délai, et qu'elles soient reconnues fondées par le Géomètre désigné, le prix de vente primitivement établi sera modifié proportionnellement à la différence réellement existante, en se basant sur le prix du mètre superficiel résultant de l'acte de vente.

5-05 - Si cette opération de vérification est effectuée, elle le sera aux frais exclusifs des acquéreurs.

5-06 - Si une modification d'implantation des constructions ou de leur orientation devait intervenir, le dossier devrait être établi aux frais des acquéreurs par l'auteur du projet et soumis par ce dernier, et ces changements ne deviendraient définitifs qu'après avoir été approuvés par l'autorité compétente.

ARTICLE . 6 - MODIFICATION OU EXTENSION DE LA ZONE RESIDENTIELLE « LE PONT »

6-01 - Si une modification de la Zone résidentielle « LE PONT » intervient, elle sera soumise à l'approbation dans les formes réglementaires.

TITRE III - REGLES GENERALES -

ARTICLE . 7 - TENUE

7-01 - L'autorisation de la Zone résidentielle « LE PONT » ne confère pas le droit de construire ; toute construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire ; les règles d'urbanisme et de construction applicables à cette demande seront celles en vigueur au moment de la délivrance du permis de construire.

7-02 - Les lots, les constructions, les voies doivent être tenus constamment en excellent état de propreté et d'entretien de manière que l'aspect de la Zone résidentielle « LE PONT » ne s'en trouve pas altéré.

7-03 - Les propriétaires ou occupants de la Zone résidentielle « LE PONT » ne devront faire sur la voie ou sur les trottoirs aucun dépôt de matériaux, décharges, ou autres, même pendant la durée des travaux.

L'ensemble des déchets devra être :

. présenté à la collecte des ordures ménagères

. emmené vers les points de collecte sélective (verre, plastique, papier, déchets verts de taille et de tonte, ferraille et encombrants) les plus proches.

7-04 - Les manipulations nécessitées par les chantiers de constructions seront privilégiées dans l'emprise de chaque lot, si toutefois des travaux venaient à détériorer la voirie environnante, celle-ci devra être remise en état par le responsable des dégradations

7-05 - Il est interdit d'ouvrir des carrières ou même de faire des fouilles dans les lots en vue de l'extraction de matériaux, si ce n'est pour la construction elle-même et, dans ce cas, le sol devra être comblé et convenablement nivelé après extraction.

7-06 - Le niveau naturel du sol des propriétés ne pourra pas être modifié de façon sensible ; en tout cas, ces mouvements ne pourront avoir pour effet, soit de s'opposer au ruissellement naturel, soit de rejeter dans une propriété voisine les eaux qui normalement n'auraient pas dû prendre cette direction, ni de modifier d'une façon importante la vue des voisins.

ARTICLE . 8 - CLOTURES

8-01 - Les clôtures séparatives des propriétés devront être établies de façon que l'axe des dites clôtures soit sur la limite séparative des deux terrains, sans pour cela verser aucune indemnité au voisin, en raison du terrain ainsi employé.

Il est bien entendu que les voisins ne pourront prétendre à l'usage de cette clôture qu'en acquérant la mitoyenneté de celle-ci.

8-02 - Chaque acquéreur devra participer pour moitié obligatoirement à l'établissement de la clôture ou en rembourser la moitié du coût à l'époque de la construction à son voisin qui l'aurait déjà construite ; en cas de désaccord, la valeur de la clôture serait fixée par expert.

8-03 - Lorsqu'un acquéreur aura, par suite d'un remblai, créé une différence de niveau entre son terrain et les lots voisins, il devra faire son affaire personnelle et à ses frais exclusifs du soutien des terres ainsi apportées, les acquéreurs des lots

voisins ne participant aux frais d'établissement de la clôture mitoyenne qu'à partir du niveau du sol le plus haut.

8-04 - Lorsqu'un acquéreur aura, par suite de déblai de terre sur son lot, créé une différence de niveau entre son lot et les voisins, il devra faire son affaire personnelle et à ses frais exclusifs du soutien des terres du lot voisin. L'acquéreur de ce dernier lot ne participant aux frais d'établissement de la clôture mitoyenne qu'à partir du niveau du sol le plus haut.

8-05 - Les murs de soutènement, tels qu'ils résultent des articles 8-05 et 8-06 seront établis de façon que l'axe des dits murs soit sur la limite séparative. Ils serviront d'assises aux clôtures mitoyennes à établir.

ARTICLE . 9 - ESPACES VERTS

9.01 – Les plantations existantes doivent être maintenues dans le périmètre entourant la construction ou remplacées par des plantations de même nature, excepté pour la végétation telle les ronciers sauvages, taillis sauvages, etc ...

9.02 – Tout terrain recevant une construction ou possédant déjà une construction doit être planté par le nouvel acquéreur s'il ne l'est pas déjà. Les plantations seront réalisées avec des essences locales variées (les Sapins, thuyas et lauriers palmes sont interdits).

9.03 – Les aires de stockage ou de dépôt seront masquées par une haie végétale.

9.04 – La liste des végétaux à planter dans la zone résidentielle est définie ci-après :

Liste des essences recommandées pour le renforcement ou la création de haies bocagères :

HAUTS JETS :

Alisier torminal – Aulne glutineux – Bouleau verruqueux – Charme commun – Châtaignier commun – Chêne pédonculé – Chêne sessile – Cormier – Erable champêtre – Erable sycomore – Frêne commun – Hêtre commun – Merisier – Noyer commun – Orme champêtre – Poirier commun – Saule marsault – Tilleul à petites feuilles – Tremble

ARBUSTES :

Bourdaine – Cornouiller – Epine Noire – Fragon – Fusain d'Europe – Houx – Néflier – Nerprun purgatif – Noisetier commun – Osier à bois jaune – Sureau noir – Troène commun – Viorne lantane – Viorne obier

TITRE IV - SERVITUDES

ARTICLE . 10 - SERVITUDES GENERALES

10-01 - Les acquéreurs souffriront les servitudes apparentes ou occultes, continues ou discontinues, conventionnelles ou légales qui peuvent ou pourront grever les terrains à eux vendus, sauf à s'en défendre, et à profiter de celles actives, le tout s'il en existe, à leurs risques et périls sans aucun recours contre le lotisseur vendeur et sans que la présente clause puisse donner aux tiers plus de droits qu'ils ne justifieraient en avoir en vertu des titres réguliers non prescrits par la loi, comme aussi sans que cette clause puisse nuire ni préjudicier aux droits résultant en faveur des acquéreurs.

ARTICLE . 11 - SERVITUDES D'URBANISME

11-01 - Le lotisseur, les acquéreurs et éventuellement les locataires des lots seront tenus de se conformer aux règlements en vigueur, notamment aux règlements municipaux – PLU – et aux prescriptions du règlement de la Zone résidentielle « LE PONT ».

ARTICLE . 12 - SERVITUDES PARTICULIERES

12-01 - Les acquéreurs souffriront le passage sur leur terrain de toute canalisation aérienne ou souterraine nécessaire au lotisseur et ne pourront exiger le déplacement des installations autrement qu'à leurs frais.

12-02 - Les acquéreurs seront tenus de souffrir sans indemnité sur les clôtures, les constructions ou les lots, l'apposition de tous supports extérieurs, le long de la voie, qui pourraient être nécessaires pour les installations électriques, tous signes extérieurs du nom de la voie ainsi que toutes installations d'intérêt général.

12-03 - Pour accéder aux différents réseaux, si un propriétaire doit passer sous un lot voisin ou au-dessus, il pourra le faire mais en suivant le tracé le plus court et le moins dommageable pour le lot voisin.

TITRE V - VIABILITE - EQUIPEMENTS -

ARTICLE . 13 - TRAVAUX

13-01 - Les travaux d'aménagement de la Zone résidentielle « LE PONT » seront effectués conformément au programme des travaux ci-annexé.

ARTICLE . 14 - BRANCHEMENTS - ABONNEMENTS

14-01 - Les acquéreurs devront se raccorder à leurs frais aux différents réseaux établis par le lotisseur. Les raccordements aux branchements seront réalisés par les gestionnaires des réseaux, ou par les acquéreurs en accord avec les gestionnaires.

14-02 - Les acquéreurs feront leur affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les Sociétés concessionnaires.

ARTICLE . 15 - ENTRETIEN

15-01 - Les propriétaires ou les occupants des lots entretiendront en état la chaussée, le trottoir ou l'accotement au droit de leur façade.

15-02 - Chaque acquéreur sera responsable personnellement et pécuniairement des détériorations et dégradations commises à la viabilité ou à ses accessoires qu'il aura faite ou de celles faites par ses entrepreneurs. Il devra faire son affaire personnelle de tous les recours qu'il estimera utiles contre les auteurs des dégradations.

La remise en état au droit de sa propriété sera faite à ses frais exclusifs par les soins du Directeur des Travaux et par l'entreprise choisie par ce dernier sans que l'acquéreur puisse intervenir en aucune manière dans le choix de l'entreprise.

Le montant des travaux sera notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec accusé de réception et celui-ci aura un délai de 15 jours pour en régler le montant ; passé ce délai, tous les frais de recouvrement, en plus du montant des travaux, resteront à la charge de l'acquéreur.

ARTICLE . 16 - RESPONSABILITE DE L'ENTRETIEN

16-01 - Les espaces libres définis à l'article 3 ci-dessus qui correspondent au revêtement de voirie, réseaux divers, et tous équipements qui sont réservés à l'usage collectif de tous les propriétaires des parties diverses, appartiennent à l'Association Syndicale Libre; ils seront ensuite incorporés au Domaine Public Communal.

16-02 - Si des certificats de vente ont été délivrés par dérogation en application de l'article R 442-18 du Code de l'Urbanisme, le transfert de propriété est opéré mais n'exonère pas le lotisseur de l'exécution des travaux en vue de l'entier achèvement de la voirie.

TITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES -

ARTICLE . 17 - ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE

17-01 - Tout acquéreur devra faire assurer contre l'incendie les constructions élevées sur son terrain dès le début des travaux.

ARTICLE . 18 - CHARGES - REMBOURSEMENT DIVERS

18-01 - Dans le cas où le lotisseur userait de la faculté qu'il se réserve de faire effectuer pour chaque lot les branchements particuliers dès la mise en viabilité générale, ces derniers devront lui rembourser en plus du prix de leur terrain les frais de branchement et de raccordement.

ARTICLE . 19 - GARANTIE - LITIGE ENTRE ACQUEREURS

19-01 - Le lotisseur sera tenu à toutes les garanties ordinaires et de droit.

19-02 - Il est fait aux acquéreurs, chacun en ce qui le concerne, entier abandon de leurs droits de façon que tout propriétaire puisse exiger directement des autres l'exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges ou par le règlement de la Zone résidentielle « LE PONT » et auxquelles ils auront contrevenu.

19-03 - En conséquence, les acquéreurs qui se prétendraient lésés seront subrogés dans tous les droits du lotisseur vendeur à l'effet d'exiger directement l'exécution des dites conditions et toute discussion devra se vider directement entre eux sans que, dans aucun cas, ni sous aucun prétexte, l'intervention du lotisseur puisse être exigée.

ARTICLE . 20 - ADHESION AU CAHIER DES CHARGES

20-01 - La signature des actes de vente entraîne adhésion complète aux dispositions du présent cahier des charges.

20-02 - Le présent cahier des charges et le règlement de la Zone résidentielle « LE PONT » seront insérés dans tous les actes de vente, tant pour les soins du lotisseur primitif que par les acquéreurs lors des aliénations successives par reproduction du texte complet.

ARTICLE . 21 - ASSOCIATION SYNDICALE DES PROPRIETAIRES

Voir les Statuts joints au présent dossier

ARTICLE . 22 - PUBLICATION

22-01 - Une expédition du présent cahier des charges sera publiée au bureau des hypothèques au plus tard en même temps que la première vente réalisée.

**LE LOTISSEUR,
ATREALIS PROMOTION**

**LE GEOMETRE-EXPERT,
David MAILLARD**

A LAVAL, le 11 Mars 2019