

Lotissement «Les Vallons 2 »
CAHIER DES CHARGES

Commune de LASSAY LES CHATEAUX

SOMMAIRE

	<u>page</u>
<u>CHAPITRE 1 : Dispositions générales</u>	
Article 1 : objet du cahier des charges	2
Article 2 : force obligatoire du cahier des charges	2
<u>CHAPITRE 2 : Viabilité - Réseaux</u>	
Article 3 : viabilité	3
Article 4 : raccordement aux réseaux	3
Article 5 : établissement des clôtures	5
<u>CHAPITRE 3 : Accès - Stationnement</u>	
Article 6 : le stationnement privatif et les accès aux lots	5
<u>CHAPITRE 4 : Règles du vie du lotissement</u>	
Article 7 : tenue générale du lotissement	5
Article 8 : travail au domicile	6
Article 9 : arbres et plantations	6
Article 10 : déchets ménagers et assimilés	6
Article 11 : terrassements et exhaussements du sol	7
Article 12 : séchage du linge	7
Article 13 : bruits	7
Article 14 : affichage	7
Article 15 : qualité de la voirie	7
<u>CHAPITRE 5 : Ventes réalisées par le lotisseur</u>	
Article 16 : vente des lots	8
Article 17 : remise des titres	8
Article 18 : mesurage et bornage	8
Article 19 : servitudes	9
Article 20 : transcription et purge des hypothèques	9
Article 21 : frais et honoraires	9
Article 22 : élection de domicile	10
<u>CHAPITRE 6 : Autres dispositions</u>	
Article 23 : impôts	10
Article 24 : assurances	10
Article 25 : recours des propriétaires	10
Article 26 : terrain, configuration, nature	10

CHAPITRE 1 – Dispositions générales

Article 1 – Objet du cahier des charges

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer :

- a - Les règles de caractère contractuel du lotissement communal de LASSAY LES CHATEAUX dénommé « Les Vallons 2 ». Ces règles définissent les droits et les devoirs du lotisseur, des acquéreurs de lots et de toute personne ou tiers (personne morale ou physique) détenant ou exerçant un droit de propriété sur tout ou partie des biens constitutifs du lotissement.
- b - Les conditions générales des ventes ou des locations qui seront consenties par le lotisseur, de même que les conditions des reventes successives qui pourront être consenties par les acquéreurs.

Ces dispositions s'ajoutent à celles contenues dans le règlement de lotissement joint au dossier de demande d'autorisation de lotir.

Dans les textes ci-après, le terme de « lotisseur » s'applique à la Commune puisqu'il s'agit d'un lotissement communal.

Article 2 : Force obligatoire du cahier des charges

a – les règles visées en l'article 1^{er} s'imposeront contractuellement dans les rapports du lotisseur (la Commune) avec les propriétaires des lots ainsi que dans les rapports des propriétaires 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 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 lots par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location ou de revente ou de locations successives.

b – Tout propriétaire peut demander l'application des règles du présent cahier des charges.

Le respect des règles du présent cahier des charges s'impose à tout acquéreur et, en cas de non observation du règlement de la part d'un co-lotis, tout propriétaire du lotissement peut en référer devant les juridictions civiles.

En cas de transgression et de différend, le Tribunal de Grande Instance est compétent pour connaître de tout acte en exécution forcée notamment en démolition et allouer tous dommages intérêts.

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

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

Les dispositions du présent cahier des charges ne peuvent être modifiées, par le lotisseur, que dans le respect des articles L 315-3 et L 315-4 du code de l'Urbanisme.

CHAPITRE 2 – Viabilité - Réseaux

Article 3 : Viabilité

Les travaux de mise en viabilité du lotissement seront exécutés par le lotisseur conformément au programme des travaux joint au dossier d'autorisation d'aménager du lotissement.

Chaque propriétaire est tenu, par lui-même, et par ses entrepreneurs et salariés, de n'imposer aux autres propriétaires que la gêne résultant des travaux et de prendre toutes les précautions pour que celle-ci ne soit pas aggravée.

Il est interdit à tout propriétaire de créer, par lui-même, par ses entrepreneurs et ouvriers, des dépôts de matériaux ou de gravats sur les voies du lotissement ou sur une parcelle voisine.

Il doit procéder immédiatement à l'enlèvement des gravats existants, sur son propre lot, du fait des travaux de construction. Aucun dépôt de terre ne peut être fait sur une propriété voisine.

Enfin il est, en particulier, interdit de gâcher du mortier sur la voie publique.

Aucun mouvement de terre ne peut avoir pour effet d'empêcher le ruissellement naturel ou de rejeter sur une propriété voisine les eaux qui auraient dû prendre la direction naturelle, ni de modifier de façon importante la vue des voisins.

Le sol est remis en l'état immédiatement après finition des travaux.

Toute aggravation des charges, provenant du fait ou de la faute d'un propriétaire, est supportée exclusivement par le propriétaire. Cette disposition est notamment applicable aux dégradations qui pourraient être causées aux équipements communs lors des opérations de construction par un propriétaire, lequel en sera personnellement responsable, sans préjudice de ses recours, le cas échéant, contre ses entrepreneurs ou fournisseurs.

Les voies et espaces libres collectifs feront partie du domaine public de la Commune qui en assurera l'entretien.

Article 4 – Raccordement aux réseaux

Les acquéreurs devront, à leurs frais, raccorder leur habitation aux réseaux d'assainissement, d'eau potable, d'électricité, etc., établis par le lotisseur. Tout déplacement de branchements quel qu'il soit sera réalisé au frais de l'acquéreur.

Dans le cas où celui-ci userait de la faculté qu'il se réserve d'effectuer les branchements particuliers des parcelles lors de l'exécution des travaux de viabilité, les acquéreurs devraient lui en rembourser les frais correspondants.

Un contrôle de conformité de l'exécution des branchements sera effectué par les services compétents. Les constructeurs seront avisés individuellement de la date de ces contrôles et devront faciliter aux agents, qui en sont chargés, l'accès aux différents ouvrages y compris si cela est nécessaire, à l'intérieur des habitations.

a) Réseau électrique :

Les raccordements au réseau électrique basse tension seront du type souterrain. Les coffrets, situés en limite du domaine public, seront intégrés dans la haie et non pas en saillie sur celle-ci. Les branchements sont systématiquement prévus en monophasé. Chaque acquéreur souhaitant obtenir un branchement triphasé, doit en faire la demande à E.R.D.F. avant la réalisation des travaux, sous peine de payer le surcoût.

b) Eau potable :

Les raccordements au réseau d'alimentation en eau potable sont obligatoires et seront établis à une profondeur minimum de 0.90m par rapport au niveau terminé du terrain.

Le citerneau où sera placé obligatoirement le compteur, devra rester facilement accessible. La dalle de couverture sera maintenue au niveau du sol fini.

c) Assainissement - eaux usées :

La Commune est dotée d'un réseau d'assainissement de type séparatif. Le raccordement de chaque parcelle au réseau eaux usées, placé sous la voie publique, est obligatoire.

Chaque acquéreur s'informerera, avant l'établissement des plans de construction, de la profondeur du collecteur au droit de sa parcelle.

Les eaux vannes et eaux ménagères seront collectées séparément des eaux pluviales et conduites directement au regard de branchement construit par le lotisseur à proximité de la limite de propriété.

Les canalisations posées et leurs raccordements devront rester parfaitement étanches. Le regard de branchement devra rester facilement accessible, le tampon de couverture sera maintenu au niveau du sol fini.

d) Assainissement - eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront recueillies par un collecteur d'eaux pluviales. Chaque acquéreur s'informerera, avant l'établissement des plans de construction, de la profondeur du collecteur au droit de sa parcelle. Toutes dispositions nécessaires (clapets anti-refoulement ou autre système) devront être prises dans l'établissement du branchement pour éviter le reflux éventuel des eaux dans les caves et cours lors de la mise en charge accidentelle des réseaux jusqu'au niveau de la voie publique.

Les eaux pluviales seront conduites directement au regard de branchement construit par le lotisseur à proximité de la limite de propriété. Le regard de branchement devra rester facilement accessible, le tampon de couverture sera maintenu au niveau du sol fini.

e) Réseau téléphonique :

Les acquéreurs désireux de s'abonner au téléphone devront assurer à leurs frais et individuellement leur raccordement en accord avec le concessionnaire de leur choix.

Les coffrets, situés en limite du domaine public des stationnements privés, seront intégrés dans les clôtures et non pas en saillie sur celles-ci.

f) Réseaux de télédistribution

Dans l'éventualité où le lotisseur procéderait à l'installation d'une antenne collective et à la pose d'un réseau de télédistribution, les acquéreurs devront s'y raccorder et toute antenne extérieure sera interdite.

Si l'antenne collective n'était pas installée par le lotisseur, toute antenne privée devra être dissimulée depuis le domaine public.

L'accrochage d'antenne sur les menuiseries extérieures sera interdit.

Les antennes paraboliques devront être installées sur les toitures ou au sol et être de couleur ardoise.

Article 5 : Etablissement des clôtures

Les clôtures séparatives des propriétés pourront être établies de façon que l'axe desdites clôtures soit sur la limite séparative des deux terrains, sans qu'aucune indemnité soit due au propriétaire 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. Chaque acquéreur devra participer pour moitié obligatoirement à l'établissement de cette clôture ou en rembourser la moitié du coût à l'époque de la construction à son voisin qu'il l'aurait déjà construite.

Les riverains peuvent s'entendre pour ne pas réaliser de clôture en limite séparative.

Lorsqu'un acquéreur aura, par suite de remblai ou de déblai, 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, 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.

CHAPITRE 3 – Accès, stationnement

Article 6 – Le stationnement privatif et les accès aux lots

Sur chaque lot recevant une habitation, il est imposé une aire de stationnement privée ouverte sur la voie de desserte du lotissement.

Cette aire hors de la voie publique permettant le stationnement de deux véhicules sur le lot, d'une dimension minimale de 6m de large sur de 5m de profond, ne devra pas être close côté voirie, mais elle pourra recevoir une clôture sur les autres côtés.

L'accès automobile au lot devra s'effectuer à partir de cette aire.

Aucun lot n'offrira d'accès depuis les terrains voisins.

Le stationnement permanent des caravanes ou camping-car en plein air sur cette aire est interdit.

CHAPITRE 4 : Règles de vie du lotissement

Article 7 : Tenue générale du lotissement

Les lots, constructions et espaces communs et les voies seront tenus en excellent état de propreté et d'entretien.

L'espace situé entre la voie et la construction sera obligatoirement tenue de façon soignée.

Les portes, volets, persiennes et plus généralement les éléments extérieurs en bois doivent être entretenus régulièrement, de façon à maintenir à l'ensemble un aspect soigné.

Tout élevage est interdit sur l'ensemble du lotissement.

Toute divagation d'animal est interdite : toute déjection animale devra être enlevée par le propriétaire ou le gardien de l'animal. Tout contrevenant pourra faire l'objet d'une amende ou d'une poursuite.

Le stockage de bois à usage personnel est admis, à condition qu'il revête un aspect satisfaisant et qu'il n'entraîne aucune nuisance à la bonne tenue générale du lotissement.

La boîte aux lettres devra être aux normes requises par la Poste et être implantée en limite de propriété.

Article 8 : Travail à domicile

Pour le propriétaire, l'exercice à domicile, d'une profession à usage de services est autorisée, sous condition que les locaux utilisés pour cet usage soient inclus dans l'habitation et que soient créées les places de stationnement pour l'accueil de la clientèle à l'intérieur du, ou des lots concernés.

Pour le locataire, les conditions d'autorisation sont, d'une part, identiques à celles exigées pour le propriétaire occupant, et d'autre part, compatibles avec la législation sur les baux d'habitation

(« Obligation d'user paisiblement des locaux loués suivant la destination donnée par le contrat de location »). Le locataire devra obtenir une autorisation préalable du propriétaire pour tout changement d'affectation du local.

Article 9 : Arbres et plantations

Le choix des arbres tiges, essences et emplacements devra se faire en tenant compte de la taille adulte de l'arbre, de façon à ne pas gêner ni les lots voisins ni la circulation sur le domaine public.

Les acquéreurs devront choisir les végétaux à planter sur leur parcelle en fonction de la liste arrêtée en annexe 1 du règlement du lotissement.

Les acquéreurs des lots devront entretenir les haies plantées en bordure du domaine public et des limites séparatives.

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.

Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), doivent être enterrées. En cas d'impossibilité technique avérée, si elles sont visibles des voies, cheminements et espaces libres, elles doivent être masquées par la mise en place de massifs arbustifs dont la taille doit être proportionnelle à la partie visible de la citerne depuis l'espace public en question. Il en est de même pour les abris de jardin visibles depuis l'espace public.

Article 10 : Déchets ménagers et assimilés

Les décharges (ordures, déchets, matériaux) sont proscrites sur les lots, les voies, les espaces communs et terrains voisins.

Individuellement et collectivement les habitants devront faire en sorte que les « encombrants » ne soient pas déposés sur la voirie ou à tout autre endroit du lotissement, voire dans les quartiers contigus (par exemple dans un fossé ou dans une excavation quelconque...).

Les poubelles et les conteneurs devront figurer sur l'aire de stationnement privée de chaque lot, aux moments opportuns afin que s'accomplisse la collecte.

Il est interdit de brûler toute matière à l'intérieur du lotissement. Ces matières diverses (herbes, branchages...) devront être déposées dans les déchetteries appropriées.

Article 11 : Terrassements et exhaussements du sol

Ils ne doivent pas s'opposer au ruissellement naturel, ni rejeter les eaux sur une propriété voisine, ni modifier de façon importante la vue des voisins.

Article 12 : Séchage du linge

Il devra être discret et ne pas s'effectuer sur la partie du terrain située en avant de la façade sur rue de la construction.

Article 13 : Bruits

Le bruit en lotissement a des origines diverses. Il est donc vivement recommandé aux habitants de faire preuve de responsabilité vis à vis des sources de nuisances. Avant d'utiliser des outils bruyants, il est bon de s'assurer que l'horaire et le jour ne coïncident pas avec un moment de loisir ou de repos.

L'usage des outils bruyants est interdit le dimanche, sauf le dimanche matin de 10 h à 12 h.

La vigilance doit aussi porter sur le bon réglage et la mise aux normes des véhicules à moteur (automobiles, motocyclettes...).

Article 14: Affichage

Tout panneau publicitaire, quelle que soit sa taille, est interdit, y compris sur les constructions.

Les enseignes, des services notamment, devront être situées en applique, ou en console, sur les bâtiments ou sur les portails.

Sont autorisés : les panneaux indiquant qu'une maison est à louer, les panneaux dits de chantier. Un seul panneau d'information sera possible, à l'entrée de la propriété, à une hauteur de 1 mètre maximum, de dimensions maximales de 0,40 m X 0,60 m posé horizontalement et dans les couleurs qui respectent l'environnement végétal et bâti.

Le projet complet, taille et couleur comprise, du panneau d'information, devra être joint au dossier de demande d'autorisation.

Article 15 : Qualité de la voirie

Les propriétaires ou locataires des lots entretiendront en état l'accotement au droit de la façade de leur maison.

Pendant tous travaux, dès lors que la voirie est livrée en émulsion bicouche, le propriétaire réalisant des travaux sur le lot s'engage à demander à son prestataire de nettoyer son matériel dans les limites intérieures de son lot. Dans le cas contraire, la mairie se réserve le droit de mettre en demeure le propriétaire concerné par les travaux, à procéder au nettoyage de la chaussée à ses frais.

Les salissures occasionnées à la voirie ou à tout autre composant de l'espace public (mobilier urbain, voirie, réseaux...) devront être immédiatement effacées par les auteurs, de manière à ce qu'aucune trace ne subsiste.

Le lavage des voitures devra ne laisser aucune trace sur la voirie.

La Commune devra être prévenue en cas de risques liés à la sécurité (exemple : huile sur la voirie).

Article 16 : Vente des lots

La vente des lots ne pourra intervenir qu'après l'obtention du certificat délivré en vertu de l'article R 442-18 du Code de l'urbanisme.

Le lotisseur transmettra à l'acquéreur la propriété et la jouissance du lot vendu, à compter du jour de la signature de l'acte authentique de vente. L'entrée en jouissance se fera par la prise de possession réelle, le terrain étant libre de toute occupation ou location.

Tout acquéreur prend le lot vendu en l'état où il se trouve le jour de la signature du contrat authentique de vente par la prise de possession réelle.

Il ne pourra prétendre à aucune indemnité ou diminution du prix de vente en raison du dit état et sans aucun recours contre la Commune pour quelques causes que ce soit, notamment pour l'état du sol ou du sous-sol.

Les travaux de construction devront être achevés au plus tard quatre ans à compter de cette date et l'acquéreur avoir présenté le certificat de conformité.

Pendant le délai de quatre ans, l'acquéreur pourra, si la construction n'est pas achevée, vendre son lot sans l'accord de la Commune.

Celle-ci se réserve le droit de faire annuler la vente des lots et reprendre possession du terrain si les prescriptions du présent article ne sont pas respectées.

Cette reprise de possession au profit de la Commune de LASSAY LES CHATEAUX donnerait lieu au remboursement par la Commune uniquement du prix payé pour le terrain, sans tenir compte des frais, quelle que soit la date à laquelle pourra jouer cette clause de résolution.

Toutefois, la vente prendra caractère définitif par le seul fait du versement du prêt immobilier consenti à l'acquéreur.

Article 17 : Remise des titres

Le lotisseur ne remettra aux acquéreurs aucun titre de propriété, mais du seul fait des ventes qui leur seront consenties, les acquéreurs seront subrogés dans les droits du lotisseur pour se faire délivrer personnellement et à leurs frais, tous extraits et expéditions d'actes concernant les lots par eux acquis.

Article 18 : Mesurage et bornage

Préalablement à la vente des lots, il sera procédé au mesurage et au bornage des lots par le géomètre désigné par le lotisseur qui en supportera les frais.

Le plan de bornage établi par ledit géomètre sera annexé à chaque acte de vente ou de revente ; la réimplantation de bornes disparues par suite des travaux de construction de l'habitation ou autres, sera à la charge de l'acquéreur.

L'acquéreur peut provoquer un mesurage contradictoire dans les deux mois qui suivent la signature de l'acte.

Si ce mesurage fait ressortir une différence de surface pour la partie hors du sol de la voie, il n'aura pas droit à la résiliation de la vente mais à une diminution proportionnelle du prix de la vente.

Si l'acquéreur n'utilise pas de ce droit dans le délai de deux mois, la contenance de son ou de ses lots ne pourra donner lieu à réclamation. Cette opération s'effectue aux frais de l'acquéreur.

Article 19 : Servitudes

Les acquéreurs souffriront le passage sur leur terrain de toute canalisation, aérienne ou souterraine, si nécessaire au lotisseur.

Ils souffriront sans indemnité sur les clôtures ou sur les constructions, l'apposition de tous les supports extérieurs, le long de la voie, qui pourraient être nécessaires pour les installations électriques ou autres. Une servitude de passage est créée à chaque entrée privative réservée au stationnement, pour le passage des câbles électrique et téléphonique, pour alimenter le coffret électrique qui sera posé en retrait de la haie de retour. Le libre accès aux coffrets sera laissé en tout temps aux agents pour intervention et relevé de compteurs.

Ils devront supporter les arbres des rues et espaces publics existants ou à planter, même si ceux-ci ne sont pas à la distance légale.

Les acquéreurs supporteront les servitudes passives, apparentes ou non, continues ou discontinues, 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 vendeur.

Article 20 : Transcription et purge des hypothèques

Chaque acquéreur en ce qui le concerne remplira, s'il le juge à propos et 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 rapporter mainlevée et certificat de radiation dans le délai de six mois à partir de la dénonciation qui lui en sera faite au domicile indiqué à l'article 22 (élection de domicile).

Article 21 : Frais et honoraires

Le montant du prix de vente des lots sera versé suivant les modalités portées aux contrats de vente.

Chaque acquéreur doit payer, le jour de la signature de l'acte de vente, en sus du prix de la vente, entre les mains et sur simple quittance du notaire désigné pour recevoir les actes :

- les frais de vente, de transcription et les honoraires du notaire ;

En outre, l'acquéreur acquittera personnellement le coût de l'expédition de l'extrait ou de la copie des présentes qui lui seront remis s'il en fait la demande expresse.

Article 22 : Election de domicile

Pour l'exécution des clauses du présent cahier des charges, le lotisseur fait élection de domicile en l'étude du notaire dépositaire dudit cahier, à savoir :

Etude de Maître LEROUX-JOURDAN
2, rue de Housse
53110 LASSAY-LES-CHATEAUX

CHAPITRE 6 – Dispositions diverses

Article 23 – Impôts

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

Article 24 – Assurances

Les acquéreurs sont tenus de contracter une assurance incendie et recours des voisins pour les bâtiments construits sur le lot.

Article 25 – Recours des propriétaires

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

Par suite, tout litige entre les propriétaires doit se solutionner directement entre eux sans que, dans aucun cas, et sous aucun prétexte, le lotisseur puisse être mis en cause.

Article 26 : Terrain, configuration et nature

L'acquéreur de chaque lot déclare accepter le terrain quelle qu'en soit la nature.

Il s'engage à s'entourer de toutes les précautions qu'il jugera nécessaire afin de définir le type et le mode des fondations à prévoir.

Tous les ouvrages rendus nécessaires en raison de la nature du terrain, ne pourront engager la responsabilité du lotisseur.

Si l'acquéreur renonce à construire sa maison d'habitation, la commune pourra, si elle le désire, reprendre le lot moyennant la restitution du prix principal. Tous les frais d'acquisition et autres débours, notamment le coût des travaux d'implantation, demeureront totalement et définitivement à la charge de l'acquéreur.

Le niveau naturel du sol des propriétés ne pourra pas être modifié de façon sensible ; quoi qu'il en soit, tout mouvement de terre ne pourra avoir pour effet ni de s'opposer au ruissellement naturel, ni de rejeter dans la propriété voisine les eaux qui normalement n'auraient pas dû prendre cette direction, ou enfin de modifier d'une façon importante la vue des voisins.