

Département de la Mayenne

Commune de SAINT GERMAIN LE FOUILLOUX

Rue des Chapelles
Rue des trois croix



GROUPE LELIÈVRE
1, rue Charles Fabry
72013 LE MANS CEDEX 02
Tél: 02.43.43.79.60 - Fax: 02.43.43.79.61
www.sofial.fr



Lotissement le Domaine de la Croix

CAHIER DES CHARGES



<i>Dressé le 13 Octobre 2011 par</i>	ELIZALDE & Associés SELARL de Géomètres Experts Fonciers Associés	<i>Dossier n° 18159</i>
--------------------------------------	---	-------------------------

49 rue Jules Ferry - BP51503-53015 LAVAL Cédex
- Tél : 02-43-53-67-21 - Fax : 02-43-53-64-86
e-mail : bureau.laval@elizalde.geometre-expert.fr

SOMMAIRE

	<u>Pages</u>
PAGE DE GARDE	1
SOMMAIRE	2
TITRE I - CONSTITUTION DU LOTISSEMENT	3
Article 1 - Objet du Cahier des Charges	
Article 2 - Application du Cahier des Charges	
TITRE II - CONDITIONS GENERALES DES VENTES	4
Article 3 - Vente des lots	
Article 4 - Nullité	
Article 5 - Bornage - Mesurage	
TITRE III - REGLES GENERALES	6
Article 6 - Tenue	
Article 7 - Clôture	
TITRE IV - SERVITUDES	8
Article 8 - Servitudes générales	
Article 9 - Servitudes d'Urbanisme	
Article 10 - Servitudes particulières	
TITRE V - VIABILITE - EQUIPEMENTS	9
Article 11 - Travaux	
Article 12 - Dispositions relatives aux équipements communs	
Article 13 - Branchements - Abonnements	
Article 14 - Dispositions afférentes aux travaux de constructions	
TITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES	13
Article 15 - Assurances contre l'incendie	
Article 16 - Charges - Remboursements divers	
Article 17 - Economies d'eau potable et d'énergies	
Article 18 - Déchets Ménagers	
Article 19 - Adhésion au Cahier des Charges	
Article 20 - Modification au cahier des charges	
Article 21 - Garantie - Litige entre acquéreurs	
Article 22 - Publication	
Article 23 - Modification ou Extension du lotissement	

TITRE I - CONSTITUTION DU LOTISSEMENT

Les clauses contractuelles régissant les rapports entre le Lotisseur et les Acquéreurs des lots du lotissement sont fixées par le présent Cahier des Charges.

ARTICLE 1 - OBJET DU CAHIER DES CHARGES

- 1-01 - La création, l'organisation et le fonctionnement du lotissement, 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 le lotissement sont régis, entre autres, 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 du lotissement. Il doit être remis à l'acquéreur lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente, ainsi qu'au preneur lors de la signature des engagements de location et doit leur avoir été communiqué préalablement.
Les actes mentionnent que ces formalités ont été effectuées.
- 2-03 - Le respect des règles du présent Cahier des Charges doit être assuré par tout propriétaire du lotissement ; 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 vendus en l'état où ils se trouveront, soit le jour de la vente, soit le jour fixé pour l'entrée en jouissance, et tels qu'ils existeront sans aucune exception ni réserve, sans pouvoir exercer aucun recours à raison soit de fouilles, carrières ou remblais qui auraient pu être faits et de tous mouvements qui en résulteraient par la suite, soit de la présence de résidus provenant de la nature de l'ancienne exploitation du terrain - la nature du sol et du sous-sol n'étant pas garantie. Ils ne pourront prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix pour raison dudit 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 du lotissement.
- 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 l'obtention du certificat délivré en application des articles R 462-1 à R 462-10 du Code de l'Urbanisme.
- 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 lotissement.
- 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 mainlevée 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 du lotissement seront nuls et de nul effet.

ARTICLE 5 BORNAGE – MESURAGE DES LOTS

- 5-01 - Afin d'éviter toute difficulté préalablement à la vente de chaque lot, il sera procédé aux frais du Lotisseur, à l'implantation et au bornage de ce lot par le géomètre ci-dessous désigné :
Cabinet ELIZALDE & Associés
SELARL de Géomètres-Experts Fonciers Associés
exerçant au 49, rue Jules Ferry à LAVAL.
- 5-02 - La contenance de chaque lot sera garantie exacte, d'après le mesurage qui en sera fait par le Géomètre-Expert Foncier, susnommé 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 et seront donc responsables, outre de leur lot et des divers équipements, de la conservation des bornes implantées. A cet effet, il est vivement recommandé aux acquéreurs d'inclure dans leur contrat de construction une clause précisant la responsabilité des entrepreneurs en cas de disparition des bornes ou repères à la suite de leurs travaux.
En aucun cas, ni le lotisseur ni le géomètre ne pourront être tenus pour responsables de la disparition de bornes ou repères pour quelque cause que ce soit. En conséquence, les frais éventuels de réimplantation seront à la charge de l'acquéreur
- 5-04 - Si des réclamations se produisent dans ledit 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 - Les frais des plans et du bornage établis par le Géomètre seront avancés par le lotisseur et lui seront remboursés par les Acquéreurs le jour de la signature des actes de vente en l'Etude du Notaire.

TITRE III – REGLES GENERALES

ARTICLE 6 - TENUE

- 6-01 - Les lots, les constructions, les voies doivent être tenus constamment en excellent état de propreté et d'entretien de manière que l'aspect du lotissement ne s'en trouve pas altéré.
- 6-02 - Les propriétaires ou occupants du lotissement ne devront faire sur la voie ou sur les trottoirs aucun dépôt de matériaux, décharges, ou autres, même pendant la durée des travaux.
- 6-03 - Les manipulations nécessitées par les chantiers de constructions seront interdites hors des lots.
- 6-04 - Le stationnement des véhicules devra être assuré sur chaque parcelle. Les places aménagées sur le domaine public seront strictement réservées au stationnement ponctuel des visiteurs.
- 6-05 - Est formellement prohibée, l'installation d'établissements dont l'exploitation serait faite dans des conditions portant atteinte aux bonnes mœurs ou à la morale.
- 6-06 - Il est interdit de laisser divaguer les animaux sur les voies et les parties communes du lotissement.
- 6-07 - Les propriétaires ou occupants du lotissement ne devront faire sur les voies, les trottoirs, lots voisins ou les parties communes aucun dépôt d'ordures, déchets, fumier, etc. Chaque propriétaire ou occupant devra détruire sur son terrain ses propres déchets, les remettre au service de nettoyage ou les porter à la décharge publique.
- 6-08 - 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.
- 6-09 - Il sera interdit aux Acquéreurs d'ouvrir sur leur terrain des voies en dehors des allées carrossables donnant accès aux garages.
- 6-10 - 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.
- 6-11 - Il sera interdit de sous-louer pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet, tout ou partie du terrain ou des constructions.
- 6-12 - Les propriétaires ou les occupants des lots seront seulement autorisés à apposer à l'entrée de leur terrain ou à la porte d'entrée de leur construction, une plaque ou panonceau de dimensions normales relatif à la profession ou au commerce exercé par l'occupant.
- 6-13 - Il est conseillé de sécher le linge à l'intérieur des constructions. En cas de séchage extérieur, celui-ci est interdit aux fenêtres, balcons et dans les jardins individuels entre maisons et voies, ainsi que sur toutes les parties communes. Le séchage extérieur est toléré dans la partie du jardin non visible des voies publiques, à condition que cet

étendage reste discret et qu'en aucun cas il ne dépasse la hauteur maximale admise pour les clôtures en limite séparative.

- 6-14 - Chaque propriétaire devra entretenir son sol de façon qu'il soit constamment débroussaillé. Les haies seront élaguées en temps utile pour éviter toute propagation d'incendie.

ARTICLE 7 - CLOTURES

Les clôtures jouent un rôle essentiel dans l'environnement de l'opération.
Elles devront être réalisées dans le strict respect des prescriptions du règlement.

- 7-01 - Les Acquéreurs devront clore les terrains par eux acquis dans les trois mois qui suivront la date de la vente par une clôture provisoire.
Le Lotisseur vendeur ne sera tenu à la prise en charge d'aucune clôture pour les lots non vendus, qu'elles soient provisoires ou définitives.
- 7-02 - Les clôtures définitives devront être terminées dans le même délai que la construction.
- 7-03 - Les clôtures séparatives des propriétés devront être établies de façon que l'axe desdites clôtures soit sur la limite séparative des deux terrains, sans pour cela ne 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.
- 7-04 - 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.
- 7-05 - 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.
- 7-06 - 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.
- 7-07 - Les murs de soutènement, tels qu'ils résultent des articles 7-05 et 7-06 seront établis de façon que l'axe desdits murs soit sur la limite séparative. Ils serviront d'assises aux clôtures mitoyennes à établir.
- 7-08 Les propriétaires des lots seront tenus de souffrir, sans indemnité, l'apposition suivant les règles de l'art, sur les clôtures ou sur les constructions de tous signes extérieurs relatifs au nom de la voie, ainsi que toutes installations d'intérêt général.

TITRE IV - SERVITUDES

ARTICLE 8 - SERVITUDES GENERALES

- 8-01 - 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.
- 8-02 - A cet égard, il est fait observer qu'en dehors des stipulations faites au cours des présentes, il n'est pas à la connaissance du Lotisseur qu'il existe des servitudes sur le terrain mis en lotissement ; toutefois, il se réserve le droit de créer des servitudes à un ou plusieurs lots dans l'intérêt général du lotissement.

ARTICLE 9 - SERVITUDES D'URBANISME

- 9-01 - Le Lotisseur, les Acquéreurs et éventuellement les locataires des lots seront tenus de se conformer aux règlements en vigueur, notamment aux règlements municipaux et aux prescriptions du règlement du lotissement définissant en particulier les règles d'implantation, de volume et d'aspect des constructions et d'obligation de permis de construire.

ARTICLE 10 - SERVITUDES PARTICULIERES

- 10-01 - 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.
- 10-02 - 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.
- 10-03 - Les propriétaires de constructions édifiées en limite séparative de deux parcelles bénéficieront d'un droit de passage sur la parcelle riveraine pour l'exécution des travaux d'entretien de leur bâtiment. Ils devront en informer le propriétaire 15 jours avant le début des travaux, et remédier à leurs frais à toute dégradation occasionnée par l'exécution desdits travaux.
- 10-04- Pour accéder aux différents réseaux, si un propriétaire doit passer sous un lot voisin ou au-dessus, il pourra le faire en suivant le tracé le plus court et le moins dommageable pour le lot voisin.

TITRE V - VIABILITE - EQUIPEMENTS

ARTICLE 11 - TRAVAUX

- 11-01 - Les travaux d'aménagement du lotissement seront effectués conformément au programme des travaux ci-annexé.
- 11-02 - Les acquéreurs sont avisés de la réalisation des travaux du lotissement en deux phases. Afin de minimiser la portée des dégradations qui pourraient être occasionnées aux équipements du lotissement pendant les chantiers de construction des pavillons, les travaux de finition seront réalisés après édification desdits pavillons dans les délais prescrits au certificat autorisant le lotissement, la vente des lots, la délivrance des permis de construire.
En conséquence, les acquéreurs ne pourront s'opposer à l'intervention des entreprises mandatées par le lotisseur aux périodes par lui définies et feront leur affaire personnelle de toutes restrictions découlant de cette intervention, notamment les limitations ou interdictions d'accès véhicules y compris toutes sujétions, sans pouvoir se prévaloir de quelconque indemnité pour quelque cause que ce soit.

ARTICLE 12 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS COMMUNS

- 12-01 - Sont réputés à l'usage commun des divers propriétaires du lotissement les éléments d'équipement suivants :
- les voies et places de desserte, ensemble sol, chaussée et accessoires, trottoirs,
 - les espaces verts, les plantations,
 - les équipements bâtis communs,
 - les réseaux, canalisations et ouvrages qui ne sont pas la propriété des services de distribution.
- 12-02 - La propriété des équipements communs sera transférée à l'association syndicale, ce transfert sera constaté dans l'acte constitutif de l'association lequel interviendra entre le lotisseur et le premier acquéreur de lot lors de la première vente par acte authentique.
- 12-03 - En attendant leur classement éventuel dans le domaine public communal, le sol des voies et places demeurera affecté à la circulation publique sans que quiconque puisse s'y opposer.
- 12-04 - Les propriétaires ou les occupants des lots maintiendront en état de propreté le trottoir au droit de leur façade. En cas de neige, ils devront déblayer le trottoir afin d'assurer le passage des piétons.

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 et jusqu'à l'axe de la chaussée sera faite à ses frais exclusifs par les soins du Directeur des Travaux ou du Maire et par l'entreprise choisie par ces derniers 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 8 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.

- 12-05 - Jusqu'au classement éventuel dans la voirie communale, tous les frais d'entretien, réparation, remise en état totale ou partielle, amélioration desdites voies, ainsi que toutes dépenses ou charges utiles incomberont à l'association syndicale qui en répartira le montant entre ses membres.
- 12-06 - La répartition des charges est faite :
- entre tous les propriétaires, en excluant le lotisseur quant aux parcelles non encore vendues et non utilisées par ce dernier à son profit.
- au prorata des parcelles privatives utilisées, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les différences de surfaces de parcelles, ni les différences de volume construit ou d'usage de la construction; non plus le fait que des parcelles ne soient pas encore construites, ni enfin que certaines voies ne soient pas utilisées par tous les propriétaires.

ARTICLE 13 - BRANCHEMENTS - ABONNEMENTS

- 13-01 - Les Acquéreurs devront se raccorder à leurs frais aux différents réseaux établis par le Lotisseur.
- 13-02 - Les réseaux d'adduction d'eau potable, de fourreaux téléphoniques, d'électricité et d'assainissement, lorsqu'ils existent, seront construits sous les voies du lotissement.
- 13-03 - Afin d'éviter une détérioration de ces voies, les branchements particuliers aux différents réseaux seront aménagés par le lotisseur sur les différentes parcelles.
- 13-04 - Les acquéreurs devront se raccorder à ces réseaux en utilisant exclusivement les branchements ainsi amorcés, ou les dispositifs de raccordement proposés. Les citerneaux de branchement, eau potable, téléphone,... devront être mis à niveau par les acquéreurs et à leurs frais suivant l'aménagement prévu par ces derniers.
- 13-05 - Pour le branchement électrique des constructions, des coffrets de comptage et de branchement seront implantés aux emplacements prévus par EDF. L'acquéreur devra s'assurer que les services EDF pourront avoir accès aux coffrets et ne pourra s'opposer à tous travaux et branchements nécessaires au fonctionnement de ce réseau.

Aussi, le Lotisseur se déclarant informé de ces sujétions liées à la concession, s'engage, à disposer tous les coffrets en limite de propriété pour assurer leur accessibilité.

Par ailleurs, il fait en sorte que les dispositions du présent article soient insérées par le Lotisseur dans les actes de vente des différents lots afin d'être opposable à tout acquéreur et ayant-droit.

Rappel :

Conformité :

Lors du raccordement de la construction aux réseaux d'Eaux Usées et d'Eaux Pluviales, l'acquéreur (ou son entrepreneur) devra établir une DAACT (Déclaration Attestant de l'Achèvement et de la Conformité des Travaux) concernant la bonne exécution des travaux de branchement sur les réseaux principaux.

13-07 - Les Acquéreurs feront leur affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les Sociétés concessionnaires.

ARTICLE 14 - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

14-01 - Chaque acquéreur construit dans le respect des dispositions du règlement de construction et de l'arrêté autorisant le lotissement après avoir obtenu un permis de construire

14-02 - Chaque acquéreur construit à ses frais et risques. La nature du sol et du sous-sol n'étant pas garantie, il devra préalablement, et s'il le désire, s'assurer de la solidité du sol. Etant ici rappelé que l'acquéreur a été autorisé dès signature de sa promesse de vente : « à faire procéder par son constructeur, sur le lot qu'il a réservé, à tous sondages ou essais de sol qui pourraient s'avérer nécessaires pour l'étude de son projet de construction, à condition de ne pas créer d'excavations.

Les frais entraînés par ladite étude de sol restent à l'entière charge du BENEFCIAIRE qui s'y oblige.

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 le BENEFCIAIRE ne donne pas suite à l'acquisition de la parcelle objet des présentes.

En tout état de cause et, de convention expresse, 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 du BENEFCIAIRE et ne pourra donner lieu à aucune diminution du prix du lot ».

14-03 - Les frais d'implantations des constructions réalisées seront avancés par le lotisseur et lui seront remboursés par les Acquéreurs le jour de la signature des actes de vente en l'Etude du Notaire.

14-04 - Pendant la durée de son chantier, l'acquéreur devra :

- interdire aux différents entrepreneurs le stockage de tous matériaux sur palette ou en vrac sur l'emprise des chaussées, trottoirs ou espaces verts; la manipulation de béton sur l'emprise de la chaussée et le déversement des coulées de laitance vers les collecteurs d'assainissement,
- faire protéger par tous moyens les bordures de trottoirs pour permettre le passage des engins de chantier et de tous véhicules lourds,
- faire prendre toutes précautions pour renforcer l'emplacement des stabilisateurs des engins de levage que ce soit sur la chaussée, les bordures de trottoirs ou les trottoirs proprement dits,
- interdire aux véhicules de fort tonnage de rouler ou franchir les trottoirs sans précaution, au risque de causer de graves dommages aux réseaux souterrains.
- faire procéder régulièrement au balayage et au nettoyage de la voirie afin d'éviter entre autre le risque de colmatage des réseaux.

- 14-05 - La réparation des dommages qui seront constatés après l'édification des pavillons, soit en raison d'un manque de précaution, soit d'un usage abusif ou inapproprié des équipements du lotissement, incombera au propriétaire du lot en façade duquel les dégradations seront constatées ou, à défaut à l'association syndicale.
- En effet, l'acquéreur du lot sera personnellement responsable des dégâts occasionnés aux équipements communs par les entrepreneurs travaillant pour lui ce qu'il accepte expressément.
- Les dégâts occasionnés feront l'objet d'un constat amiable contradictoire ou, à défaut, sera constaté par ministère de justice et les travaux de remise en état des lieux seront facturés au propriétaire responsable.
- L'acquéreur devra tenir informés les entrepreneurs travaillant pour lui de la présente clause et des protections à prendre pendant la construction, par tous moyens à sa convenance et fera son affaire personnelle de toute récupération éventuelle du montant des travaux auprès desdits entrepreneurs responsables.

Dans le cas où il ne serait pas possible d'identifier les auteurs des dégâts, le coût de remise en état sera répartie entre tous les acquéreurs de lots.

Afin de garantir le respect de ces mesures et pour assurer la remise en état rapide des parties et équipements à usage collectif en cas de dégradation ou détérioration pendant la période d'édification des constructions prévues sur le lotissement, chaque acquéreur versera pour chaque construction, par la comptabilité du notaire chargé des ventes la somme de **CINQ CENT Euros (500 Euros)**. Cette somme sera à valoir sur les travaux de réfection éventuels.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne fera pas obstacle aux droits de l'association syndicale d'obtenir des colotis tous dédommagements pour les dégradations dont chacun pourrait être responsable.

TITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 15 - ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE

- 15-01 - Tout Acquéreur devra faire assurer contre l'incendie les constructions élevées sur son terrain dès leur mise hors d'eau.

ARTICLE 16 - CHARGES - REMBOURSEMENTS DIVERS

- 16-01 - Les acquéreurs acquitteront les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels les lots a eux vendus seront et pourront être assujettis à compter du jour de leur acquisition.
- 16-02 - L'Acquéreur devra, le cas échéant, rembourser au Lotisseur les frais que ce dernier aura avancés pour son compte.
- 16-03 - Dans le cas où la Commune est assujettie à la taxe T.L.E. (Taxe Locale d'Équipement et à la Taxe C.A.U.E. (Conseil en Architecture, Urbanisme, Environnement de la Mayenne), les acquéreurs devront verser ces taxes. Le décompte concernant cette taxe ainsi que les modalités de versement leur seront fournis au moment de la délivrance de l'autorisation de construction.
- 16-04 - Les Acquéreurs auront l'obligation de verser, le cas échéant, la taxe de raccordement à l'égout dans les deux mois suivant la date du dépôt du permis de construire

ARTICLE 17 - ECONOMIES D'EAU POTABLE ET D'ENERGIES

- 17-01 - Dans un souci d'économie d'énergie, il sera conseillé aux acquéreurs de pouvoir disposer, sur chaque construction à usage d'habitation réalisée sur leur lot, d'une installation de chauffage et/ou d'une installation d'eau chaude sanitaire, fonctionnant partiellement ou totalement à partir de l'énergie solaire.
- 17-02 - L'installation d'éolienne est proscrite.
- 17-03 - La pose des panneaux photovoltaïques et/ou capteurs solaires devra s'intégrer dans la couverture du bâtiment (la pose en surépaisseur étant interdite).

- 17-03 - La pose des panneaux photovoltaïques et/ou capteurs solaires devra s'intégrer dans la couverture du bâtiment (la pose en surépaisseur étant interdite).

ARTICLE 18 - DECHETS MENAGERS

- 18-01 - Le compostage, permettant par un procédé biologique, la conversion et la valorisation des matières organiques en un produit stabilisé, et hygiénique semblable à du terreau, est recommandé sur les parcelles.
- 18-02 - le ramassage des ordures ménagères ne sera pas effectué au porte à porte. Un PROM (Point de Regroupement des Ordures Ménagères) sera installé le long de la Rue des Chapelles.
Les Acquéreurs des lots devront y apporter leurs déchets ménagers.

ARTICLE 19 - ADHESION AU CAHIER DES CHARGES

- 19-01 - La signature des actes de vente entraîne adhésion complète aux dispositions du présent Cahier des Charges.

ARTICLE 20 - MODIFICATION AU CAHIER DES CHARGES

- 20-01 - Les dispositions du TITRE II, afférentes aux conditions de vente peuvent être modifiées s'il plaît au lotisseur, lors de la conclusion des ventes.
- 20-02 - Toutes les autres dispositions ne pourront être modifiées que par une décision prise en Assemblée Générale Extraordinaire des propriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix.

ARTICLE 21 - GARANTIE - LITIGE ENTRE ACQUEREURS

- 21-01 - Le Lotisseur sera tenu à toutes les garanties ordinaires et de droit.
- 21-02 - 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 du lotissement et auxquelles ils auront contrevenu.
- 21-03 - 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 desdites 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 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.

ARTICLE 23 - MODIFICATION OU EXTENSION DU LOTISSEMENT

23-01 - Si une modification ou une extension du lotissement intervient, elle sera soumise à l'approbation dans les formes réglementaires.

Fait à LAVAL, le 13 Octobre 2011

LE LOTISSEUR
SOFIAL

CONTANT Xavier


G. LELIEVRE
Agence Commerciale
1 rue Charles Fabry
72013 LE MANS CEDEX 2
Tél. 02 43 43 79 60 - Fax 02 43 43 79 61
SAS au capital de 2 100 000 €
RCS Paris B 392 042 040

SELARL ELZAÏDE & Associés.

Auteur du Projet



Représentée par
Francis LE BOULANGER
Géomètre-Expert-Foncier Associé