

**Commune de  
Joué l'Abbé**

**LOTISSEMENT**

**« Le Parc 1 »**

**CAHIER DES CHARGES**



Edition du 17 Novembre 2021

**SOMMAIRE**

|                                                                   | Pages     |
|-------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>TITRE I - CONSTITUTION DU LOTISSEMENT</b>                      | <b>2</b>  |
| Article 1 - Objet du Cahier des Charges                           |           |
| Article 2 - Application du Cahier des Charges                     |           |
| Article 3 - Vente des lots                                        |           |
| <b>TITRE II - CONDITIONS GENERALES DES VENTES</b>                 | <b>3</b>  |
| Article 4 - Nullité                                               |           |
| Article 5 - Bornage - Mesurage                                    |           |
| <b>TITRE III REGLES GENERALES</b>                                 | <b>5</b>  |
| Article 6 - Tenue                                                 |           |
| Article 7 - Clôture                                               |           |
| <b>TITRE IV- SERVITUDES</b>                                       | <b>7</b>  |
| Article 8 – Servitudes générales                                  |           |
| Article 9 - Servitudes d'Urbanisme                                |           |
| Article 10 - Servitudes particulières                             |           |
| <b>TITRE V - VIABILITE - EQUIPEMENTS</b>                          | <b>8</b>  |
| Article 11 – Travaux                                              |           |
| Article 12 – Dispositions relatives aux équipements communs       |           |
| Article 13 - Branchements – Abonnements                           |           |
| Article 14 – Dispositions afférentes aux travaux de constructions |           |
| <b>TITRE VI DISPOSITIONS DIVERSES</b>                             | <b>11</b> |
| Article 15 - Assurances contre l'incendie                         |           |
| Article 16 - Adhésion au Cahier des Charges                       |           |
| Article 17 – Modification au cahier des charges                   |           |
| Article 18 - Garantie - Litige entre acquéreurs                   |           |
| Article 19 – Publication                                          |           |
| Article 20 – Modification                                         |           |

**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 LE MANS 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 le dépôt de la Déclaration Attestant de l'Achèvement et de la Conformité des Travaux (DAACT) en application à l'article R442-18 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, au bornage de ce lot par le Cabinet PELLE.

- 5-02 La contenance de chaque lot sera garantie exacte, d'après le mesurage qui en sera fait par le Géomètre 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.

## 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.
- 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. Cette interdiction ne concerne pas la réalisation éventuelle de portillon.
- 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.

- 6-13 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.
- 6-14 Les acquéreurs seront responsables, le cas échéant, de l'entretien des haies horticoles et bocagères plantées par le lotisseur sur leur lot et devront, à l'expiration des délais de garantie et de reprise incombant au fournisseur, en assurer la pérennité.

Pour les acquéreurs des lots dont les limites longent des haies bocagères existantes, il conviendra de respecter l'article 673 du code civil à savoir : *"celui sur la propriété duquel avancent les branches des arbres, arbustes et arbrisseaux du voisin peut contraindre celui-ci à les couper"*.

## **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 clôtures définitives devront être terminées dans le même délai que la construction.
- 7-02 Les clôtures séparatives des propriétés devront être établies de façon que l'axe desdites clôtures soit sur la limite séparant 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.
- 7-03 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.
- 7-04 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.
- 7-05 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.



- 7-06 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.

Les propriétaires de constructions à édifier en limite séparative ou à moins de 2 m de la limite séparative de 2 parcelles du lotissement, bénéficieront d'un droit temporaire de passage et/ou de surplomb sur la parcelle riveraine pour l'exécution des travaux de construction.

Cet empiètement temporaire justifié pour la réalisation des travaux et/ou la sécurité des intervenants nécessitera, de la part des propriétaires constructeurs, de prendre en charge toutes dispositions à l'effet d'assurer la sécurité des voisins.

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 joint au dossier de permis d'aménager.
- 11-02 Dans le cas où les travaux de lotissement seraient réalisés en 2 phases, les acquéreurs sont avisés des dispositions suivantes :  
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 quelque 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 Les espaces communs seront rétrocédés à l'Association Syndicale Libre. Cet acte de transfert aura lieu entre le lotisseur et le président provisoire ou le premier acquéreur. Cet acte interviendra à la suite du premier acte de vente .
- 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.  
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.

### **ARTICLE 13    BRANCHEMENTS - ABONNEMENTS**

- 13-01 Les Acquéreurs devront se raccorder à leurs frais aux différents réseaux établis par le Lotisseur.
- 13-02 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.
- 13-03 Pour le branchement électrique des constructions, des coffrets de comptage et de branchement seront implantés aux emplacements prévus par ERDF. L'acquéreur devra s'assurer que les services ERDF ou ceux des entrepreneurs dûment accrédités par ERDF en vue de la construction la surveillance, l'entretien, la réparation, le remplacement et la rénovation des ouvrages pourront avoir accès aux coffrets et ne pourra s'opposer à tous travaux et branchements nécessaires au fonctionnement de ce réseau (se reporter à la convention d'ERDF, pièce A7).
- 13-04 Tous les ouvrages jusqu'à l'amont du compteur de Gaz, seront incorporés, dès leur mise en service, dans la concession de distribution publique dont GRDF est titulaire.  
Conformément au cahier des charges pour la distribution publique du gaz naturel, les agents qualifiés de GRDF ou de ceux des entreprises dûment habilitées par GRDF doivent avoir à toute époque libre accès aux compteurs individuels et à ses dispositifs additionnels.

- 13-05 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 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.
- 14-02 Les frais d'implantations des constructions réalisées seront à la charge des Acquéreurs du lot.
- 14-03 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.
- 14-04 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.
- 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 **400 € (quatre-cents 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.

Le solde des provisions après travaux éventuels sera redistribué aux acquéreurs à l'issue des travaux de l'ensemble des constructions, ou au plus tard, au jour de la rétrocession des espaces communs au domaine public.

## **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 ADHESION AU CAHIER DES CHARGES**

- 16-01 La signature des actes de vente entraîne adhésion complète aux dispositions du présent Cahier des Charges.

### **ARTICLE 17 MODIFICATION AU CAHIER DES CHARGES**

- 17-01 Les dispositions du TITRE II, afférentes aux conditions de vente peuvent être modifiées s'il plaît au lotisseur, lors de la conclusion des ventes.
- 17-02 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 18 GARANTIE - LITIGE ENTRE ACQUEREURS**

- 18-01 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.
- 18-02 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 19 PUBLICATION**

- 19-01 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 20 MODIFICATION**

- 20-01 Les acquéreurs donnent, par les présentes, tout pouvoir au lotisseur pour déposer tout Permis d'Aménager Modificatif de l'opération objet des présentes.

Fait LE MANS, le 17 Novembre 2021

**LE LOTISSEUR  
SOFIAL**

**SAS SOFIAL**  
1 rue Charles Fabry  
72000 LE MANS  
02 43 43 79 60  
SAS au capital de 2 100 000 €  
RCS Paris B 392 042 040

**Présidée par  
La SAS GROUPE LELIEVRE,  
Représentée par M. Xavier LELIEVRE**

**Commune de  
Joué l'Abbé**

## **LOTISSEMENT**

**« Le Parc 2 »**

### **CAHIER DES CHARGES**



Edition du 17 Novembre 2021

**SOMMAIRE**

|                                                                   | Pages     |
|-------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>TITRE I - CONSTITUTION DU LOTISSEMENT</b>                      | <b>2</b>  |
| Article 1 - Objet du Cahier des Charges                           |           |
| Article 2 - Application du Cahier des Charges                     |           |
| Article 3 - Vente des lots                                        |           |
| <b>TITRE II - CONDITIONS GENERALES DES VENTES</b>                 | <b>3</b>  |
| Article 4 - Nullité                                               |           |
| Article 5 - Bornage - Mesurage                                    |           |
| <b>TITRE III REGLES GENERALES</b>                                 | <b>5</b>  |
| Article 6 - Tenue                                                 |           |
| Article 7 - Clôture                                               |           |
| <b>TITRE IV- SERVITUDES</b>                                       | <b>7</b>  |
| Article 8 – Servitudes générales                                  |           |
| Article 9 - Servitudes d'Urbanisme                                |           |
| Article 10 - Servitudes particulières                             |           |
| <b>TITRE V - VIABILITE - EQUIPEMENTS</b>                          | <b>8</b>  |
| Article 11 – Travaux                                              |           |
| Article 12 – Dispositions relatives aux équipements communs       |           |
| Article 13 - Branchements – Abonnements                           |           |
| Article 14 – Dispositions afférentes aux travaux de constructions |           |
| <b>TITRE VI DISPOSITIONS DIVERSES</b>                             | <b>11</b> |
| Article 15 - Assurances contre l'incendie                         |           |
| Article 16 - Adhésion au Cahier des Charges                       |           |
| Article 17 – Modification au cahier des charges                   |           |
| Article 18 - Garantie - Litige entre acquéreurs                   |           |
| Article 19 – Publication                                          |           |
| Article 20 – Modification                                         |           |



**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 LE MANS 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 le dépôt de la Déclaration Attestant de l'Achèvement et de la Conformité des Travaux (DAACT) en application à l'article R442-18 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, au bornage de ce lot par le Cabinet PELLE.

- 5-02 La contenance de chaque lot sera garantie exacte, d'après le mesurage qui en sera fait par le Géomètre 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.

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.
- 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. Cette interdiction ne concerne pas la réalisation éventuelle de portillon.
- 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.

- 6-13 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.
- 6-14 Les acquéreurs seront responsables, le cas échéant, de l'entretien des haies horticoles et bocagères plantées par le lotisseur sur leur lot et devront, à l'expiration des délais de garantie et de reprise incombant au fournisseur, en assurer la pérennité.

Pour les acquéreurs des lots dont les limites longent des haies bocagères existantes, il conviendra de respecter l'article 673 du code civil à savoir : *"celui sur la propriété duquel avancent les branches des arbres, arbustes et arbrisseaux du voisin peut contraindre celui-ci à les couper"*.

## **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 clôtures définitives devront être terminées dans le même délai que la construction.
- 7-02 Les clôtures séparatives des propriétés devront être établies de façon que l'axe desdites clôtures soit sur la limite séparant 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.
- 7-03 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.
- 7-04 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.
- 7-05 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.

- 7-06 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.

Les propriétaires de constructions à édifier en limite séparative ou à moins de 2 m de la limite séparative de 2 parcelles du lotissement, bénéficieront d'un droit temporaire de passage et/ou de surplomb sur la parcelle riveraine pour l'exécution des travaux de construction.

Cet empiètement temporaire justifié pour la réalisation des travaux et/ou la sécurité des intervenants nécessitera, de la part des propriétaires constructeurs, de prendre en charge toutes dispositions à l'effet d'assurer la sécurité des voisins.

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 joint au dossier de permis d'aménager.
- 11-02 Dans le cas où les travaux de lotissement seraient réalisés en 2 phases, les acquéreurs sont avisés des dispositions suivantes :  
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 Les espaces communs seront rétrocédés à l'Association Syndicale Libre. Cet acte de transfert aura lieu entre le lotisseur et le président provisoire ou le premier acquéreur. Cet acte interviendra à la suite du premier acte de revente .
- 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.  
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.

### **ARTICLE 13    BRANCHEMENTS - ABONNEMENTS**

- 13-01 Les Acquéreurs devront se raccorder à leurs frais aux différents réseaux établis par le Lotisseur.
- 13-02 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.
- 13-03 Pour le branchement électrique des constructions, des coffrets de comptage et de branchement seront implantés aux emplacements prévus par ERDF. L'acquéreur devra s'assurer que les services ERDF ou ceux des entrepreneurs dûment accrédités par ERDF en vue de la construction la surveillance, l'entretien, la réparation, le remplacement et la rénovation des ouvrages pourront avoir accès aux coffrets et ne pourra s'opposer à tous travaux et branchements nécessaires au fonctionnement de ce réseau (se reporter à la convention d'ERDF, pièce A7).
- 13-04 Tous les ouvrages jusqu'à l'amont du compteur de Gaz, seront incorporés, dès leur mise en service, dans la concession de distribution publique dont GRDF est titulaire.  
Conformément au cahier des charges pour la distribution publique du gaz naturel, les agents qualifiés de GRDF ou de ceux des entreprises dûment habilitées par GRDF doivent avoir à toute époque libre accès aux compteurs individuels et à ses dispositifs additionnels.

- 13-05 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 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.
- 14-02 Les frais d'implantations des constructions réalisées seront à la charge des Acquéreurs du lot.
- 14-03 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.
- 14-04 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.
- 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 **400 € (quatre-cents 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.

Le solde des provisions après travaux éventuels sera redistribué aux acquéreurs à l'issue des travaux de l'ensemble des constructions, ou au plus tard, au jour de la rétrocession des espaces communs au domaine public.

## **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 ADHESION AU CAHIER DES CHARGES**

- 16-01 La signature des actes de vente entraîne adhésion complète aux dispositions du présent Cahier des Charges.

### **ARTICLE 17 MODIFICATION AU CAHIER DES CHARGES**

- 17-01 Les dispositions du TITRE II, afférentes aux conditions de vente peuvent être modifiées s'il plaît au lotisseur, lors de la conclusion des ventes.
- 17-02 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 18 GARANTIE - LITIGE ENTRE ACQUEREURS**

## CAHIER DES CHARGES

- 18-01 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.
- 18-02 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 19 PUBLICATION**

- 19-01 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 20 MODIFICATION**

- 20-01 Les acquéreurs donnent, par les présentes, tout pouvoir au lotisseur pour déposer tout Permis d'Aménager Modificatif de l'opération objet des présentes.

Fait LE MANS, le 17 Novembre 2021

**LE LOTISSEUR  
SOFIAL**

**SAS SOFIAL**  
1 rue Charles Fabry  
72000 LE MANS  
02 43 43 79 60  
SAS au capital de 2 100 000 €  
RCB Paris B 392 042 040

**Présidée par  
La SAS GROUPE LELIEVRE,  
Représentée par M. Xavier LELIEVRE**