

SOMMAIRE

TITRE I – CONSTITUTION	2
ARTICLE 1 – OBJET DU CAHIER DES CHARGES.....	2
ARTICLE 2 – APPLICATION DU CAHIER DES CHARGES.....	2
TITRE II – CONDITIONS GENERALES DES VENTES.....	3
ARTICLE 3 – VENTE DES LOTS.....	3
ARTICLE 4 – NULLITE.....	4
ARTICLE 5 – IMPLANTATION – BORNAGE –MESURAGE.....	4
ARTICLE 6 – MODIFICATION OU EXTENSION DU LOTISSEMENT	4
TITRE III – REGLES GENERALES	5
ARTICLE 7 – TENUE.....	5
ARTICLE 8 – CLOTURES.....	5
TITRE IV – SERVITUDES	7
ARTICLE 9 – SERVITUDES GENERALES.....	7
ARTICLE 10 – SERVITUDES D'URBANISME.....	7
ARTICLE 11 – SERVITUDES PARTICULIERES.....	7
TITRE V – VIABILITE - EQUIPEMENT.....	8
ARTICLE 12 – TRAVAUX.....	8
ARTICLE 13 – BRANCHEMENTS – ABONNEMENTS	8
ARTICLE 14 – ENTRETIEN	8
1. TITRE VI – DISPOSITIONS DIVERSES	9
ARTICLE 15 – ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE.....	9
ARTICLE 16 – CHARGES – REMBOURSEMENTS DIVERS	9
ARTICLE 17 – GARANTIE – LITIGE ENTRE ACQUEREURS	9
ARTICLE 18 – ADHESION AU CAHIER DES CHARGES.....	10
ARTICLE 19 – PUBLICATION.....	10

TITRE I – CONSTITUTION

DEFINITION DES PARTIES CONTRACTANTES

Les clauses contractuelles régissant les rapports entre la société SOFIAL, ci-après dénommé Lotisseur et les propriétaires des lots, ci-après dénommés Acquéreurs, 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 Acquéreurs, d'une part, et entre Acquéreurs, 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.
- 2.03 – Le présent Cahier des Charges est disponible à la mairie de Domfront En Chmapagne, au siège du Lotisseur et enregistré au rang des minutes du notaire qu'il aura désigné.
- 2.04 – Le respect des règles du présent Cahier des charges doit être assuré par tout Acquéreur ; en cas de transgression ou 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 à eux vendus dans l'état où ils les trouveront, soit le jour de la vente, soit le jour fixé pour l'entrée en jouissance et tels qu'ils s'étendront, poursuivront, comporteront avec toutes leurs circonstances et dépendances, sans aucune exception ni réserve. Ils ne pourront prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix pour raison 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 des 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 à l'Article 2.03.
- 3.06 – 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.
- 3.07 – Le montant du prix de vente des lots sera versé suivant les modalités portées au contrat de vente.
- 3.08 – 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.
- 3.09 – 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.
- 3.10 – 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.
- 3.11 – Pour l'exécution des présentes, domicile est élu par le Lotisseur en l'étude du notaire désigné à l'Article 2.03.
- 3.12 – 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.
- 3.13 – La réunion en une même main de deux lots contigus est autorisée, pour la construction d'une seule maison.

ARTICLE 4 – NULLITE

4.01 – Les actes de vente, location ou partage qui seraient conclus entre les Acquéreurs en méconnaissance des dispositions du présent Cahier des charges ou du règlement du lotissement ou de quelque pièce réglementaire ou législative que ce soit seront nuls et de nul effet.

ARTICLE 5 – IMPLANTATION – BORNAGE – MESURAGE

5.01 – Afin d'éviter toute difficulté préalablement à la vente de chaque lot, il sera procédé à l'implantation et au bornage de ce lot par le géomètre-expert que le Lotisseur aura désigné.

5.02 – La contenance de chaque lot sera garantie exacte, d'après le mesurage qui en sera fait par le géomètre expert 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 déchu de tous droits de réclamation.

5.04 – Si des réclamations se produisent dans ledit délai, et qu'elles soient reconnues fondées par le géomètre-expert, désigné à l'Article 5.01, le prix de vente primitivement établi sera modifié proportionnellement à la différence réellement existante, en se basant sur le prix du mètre carré superficiel résultant de l'acte de vente.

5.05 – Si cette opération de vérification est effectuée, elle le sera aux frais exclusifs de l'Acquéreur.

ARTICLE 6 – MODIFICATION OU EXTENSION DU LOTISSEMENT

6.01 – Si une modification ou une extension du lotissement intervient, elle sera soumise à approbation dans les formes réglementaires.

TITRE III – REGLES GENERALES

ARTICLE 7 – TENUE

- 7.01 – 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 dégradé.
- 7.02 – Les Acquéreurs 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.
- 7.03 – Les manipulations nécessitées par les chantiers de construction seront interdites hors des lots.
- 7.04 – 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, de façon à n'enregistrer ni exhaussement ni affouillement du sol par rapport au terrain naturel initial.
- 7.05 – Il sera interdit aux Acquéreurs d'ouvrir sur leur terrain des voies en dehors des allées carrossables donnant accès aux garages.
- 7.06 – Le niveau naturel du sol 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.
- 7.07 – Il sera interdit de sous-louer pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet, tout ou partie du terrain et des constructions.
- 7.08 – Les Acquéreurs 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, à l'exclusion de tout message d'ordre publicitaire.
- 7.09 – L'étendage du linge de façon apparente sera interdit. Les séchoirs, étendoirs, pourront être installés au fond des Lots sous réserve qu'ils soient intégralement dissimulés par des écrans de verdure.

ARTICLE 8 – CLOTURES ET HAIE

- 8.01 – Le Lotisseur vendeur ne sera tenu à aucune clôture pour les lots non vendus.
- 8.02 – Les clôtures définitives qui figureront aux permis de construire devront être terminées dans le même délai que la construction.
- 8.03 – 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 verser aucune indemnité au voisin, en raison du terrain ainsi employé.

Il est bien entendu que les voisins ne pourront prétendre à l'usage de cette clôture qu'en acquérant la mitoyenneté de celle-ci.
- 8.04 – 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.

- 8.05 – 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.
- 8.06 – 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 de sol le plus haut.
- 8.07 – Les murs de soutènement, tels qu'ils résultent des Articles 8.05 et 8.06 du présent Cahier des Charges seront établis de façon que l'axe desdits murs soit sur la limite séparative. Ils serviront d'assises aux clôtures mitoyennes à établir.
- 8.08 - Les clôtures sont interdites entre la façade de la construction et la voirie. Cet espace pourra recevoir des plantations de fleur ou des arbustes couvre-sol.



- 8.09 - Les clôtures sur les limites séparatives, sur les côtés de la construction (en limite d'alignement de la façade avant) et derrière la construction jusqu'au fond de la parcelle, devront être composées d'un grillage plastifié de couleur sombre sur poteaux métalliques doublé d'une haie vive d'essences locales.
- 1) hauteur maximale du grillage : 1,20m
 - 2) hauteur maximale de la haie : 2,00m
- 8.10 - Les haies de thuya et lauriers sont proscrites, les acquéreurs pourront planter des arbres et arbustes en se reportant à la liste des essences jointe en annexe.
- 8.11 - Les clôtures réalisées en plaques et poteaux béton sont interdites.

TITRE IV – SERVITUDES

ARTICLE 9 – SERVITUDES GENERALES

- 9.01 – 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.
- 9.02 – 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 10 – SERVITUDES D'URBANISME

- 10.01 – 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 espaces extérieurs, et d'obligations en matière de permis de construire.

ARTICLE 11 – SERVITUDES PARTICULIERES

- 11.01- 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.

TITRE V – VIABILITE - EQUIPEMENT

ARTICLE 12 – TRAVAUX

- 12.01 – Les travaux d'aménagement du lotissement seront effectués conformément au programme des travaux ci-annexé.

ARTICLE 13 – BRANCHEMENTS – ABONNEMENTS

- 13.01 – Les Acquéreurs devront se raccorder à leurs frais aux différents réseaux établis par le Lotisseur ; toutefois, il leur est interdit de procéder eux-même au branchement dans les réseaux.

Les limites de prestations afférant au groupe SOFIAL et aux Acquéreurs sont précisées à l'annexe 2 au présent Cahier des Charges, le cahier des prescriptions techniques particulières.

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

ARTICLE 14 – ENTRETIEN

- 14.01 – Les Acquéreurs ou les occupants des lots entretiendront en état le trottoir ou l'accotement au droit de leur façade.

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

La remise en état au droit de sa propriété et jusqu'à l'axe de la chaussée sera faite à ses frais exclusifs par les soins du groupe SOFIAL et par l'entreprise choisie par ce dernier sans que l'Acquéreur puisse intervenir en aucune manière dans le choix de ladite 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.

1. 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 le début des travaux.
- 15.02 – La police d'assurance devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins correspondant à la valeur des trois immeubles les plus proches.

ARTICLE 16 – CHARGES – REMBOURSEMENTS DIVERS

- 16.01 – L'Acquéreur devra rembourser au Lotisseur les frais que ce dernier aura avancé pour son compte.
- 16.02 – Jusqu'à ce que les mutations sur les rôles des contributions directes soient opérées, les Acquéreurs seront tenus de rembourser au Lotisseur la quote-part des contributions ou impôts de toute nature existant actuellement ou pouvant être établis ou à acquitter pour leur compte, laquelle sera déterminée au prorata des surfaces par eux acquises.
- 16.03 – Dans le cas où le Lotisseur userait de la faculté qu'il se réserve de faire effectuer pour chaque lot les branchements particuliers dès la mise en viabilité générale, ces derniers devront lui rembourser en plus du prix de leur terrain les frais de branchement et de raccordement.
- 16.04 – dans le cas où la Commune de Souigné sous Ballon impose une taxe forfaitaire de participation aux frais d'aménagement des réseaux d'égouts généraux, les Acquéreurs auront l'obligation de verser cette taxe dans les deux mois suivant la date du dépôt de permis de construire.
- 16.05 – Les Acquéreurs seront en outre soumis à la taxe C.A.U.E. (Conseil en Architecture, Urbanisme, Environnement de la Sarthe), à la T.D.E.N.S. (Taxe Départementale des Espaces Naturels Sensibles) si le Département l'a mise en place.

ARTICLE 17 – GARANTIE – LITIGE ENTRE ACQUEREURS

- 17.01 – Le Lotisseur sera tenu à toutes les garanties ordinaires et de droit.
- 17.02 – Il est fait aux Acquéreurs, chacun en ce qui le concerne, entier abandon de leurs droits de façon que tout Acquéreur 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.
- 17.03 – 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 18 – ADHESION AU CAHIER DES CHARGES

18.01 – La signature des actes de vente entraîne adhésion complète aux dispositions du présent Cahier des charges et à ses annexes :

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.

Fait à

le

Le Lotisseur,
SOFIAL