

# PA10B. CAHIER DES CHARGES

## TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	1
OBJET DU CAHIER DES CHARGES	2
PLAN DE VENTE ET IMPLANTATION	2
PLAN DE VENTE	2
IMPLANTATION DES MAISONS	2
LES FRAIS DE CONSTITUTION DE L'ASL	2
PROVISION EN CAS DE DEGATS OU DOMMAGES EVENTUELS	3
DROITS DE SUITE	3
SERVITUDES	3
SERVITUDES GENERALES	3
SERVITUDES PARTICULIERES (Y COMPRIS PARKINGS NON-CLOS)	3
VIABILITE	3
PROPRIETE DU SOL	3
DECHARGE ET DEPOT	3
UTILISATION ET ENTRETIEN	4
VOIRIE	4
LA PARCELLE	4
GESTION ET ADMINISTRATION	5
LITIGES ET ACQUEREURS	5
CHARGES	5
SYNDICAT DES ACQUEREURS	5
ADHESION AUX PRESENTES	5
ADHESION AU PRESENT CAHIER DES CHARGES	5
APPROBATION ADMINISTRATIVE	5
LIMITE DES PRESTATIONS DUES PAR L'AMENAGEUR ET L'ACQUEREUR	6

## OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges s'applique à la totalité du lotissement.

Son objet est de fixer l'organisation et le fonctionnement du lotissement. Il est opposable et s'impose à quiconque détient un droit quelconque de nature immobilière, à quelque titre que ce soit, sur tout ou partie du lotissement.

Les acquéreurs et les occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent cahier des charges.

Il s'ajoute au règlement de lotissement et a pour but de fixer les règles de droit privé s'appliquant au lotissement visé, ainsi que les conditions générales de vente du lot.

## PLAN DE VENTE ET IMPLANTATION

### PLAN DE VENTE

Un plan régulier de chaque lot sera dressé par le Géomètre-Expert nommé par le lotisseur et devra être annexé à l'acte de vente.



AGEIS

nantes@ageis-ge.fr

Ce plan définira les limites du lot, l'implantation des bornes, sa contenance définitive, et devra être utilisé pour établir le plan masse annexé à la demande de permis de construire. Ce plan devra comporter les altitudes NGF de la voirie définitive et des différents réseaux (haut et bas) ainsi que quelques points du terrain naturel.

### IMPLANTATION DES MAISONS

Afin d'éviter les inconvénients graves pouvant résulter d'une erreur commise dans l'emplacement des maisons, l'acquéreur devra obligatoirement faire exécuter l'implantation du bâtiment par le Géomètre Expert de l'opération.

Cette implantation comprendra la mise en place de piquets définissant l'implantation de la future maison.

À cet effet le pétitionnaire fournira au Géomètre Expert 15 jours minimum avant le début des travaux, les plans validés de son permis de construire. A l'occasion de cette mission, le Géomètre Expert vérifiera le bornage du lot et remettra en place les bornes manquantes. À partir de ce moment, l'acquéreur et son constructeur seront les seuls responsables de la conservation des points implantés et des bornes en place. Les frais de remise en place de toutes bornes manquantes seront à la charge de l'acquéreur.

Pour cette mission, il sera consigné chez le notaire, le jour de la vente, la somme de 516€ TTC, qui sera versé au Géomètre Expert sur présentation de sa facture après intervention.

### LES FRAIS DE CONSTITUTION DE L'ASL

Lors de la signature de l'acte notarié d'acquisition, l'acquéreur versera au compte de l'Association Syndicale (entre les mains du notaire rédacteur de l'acte), une somme de 100€ TTC par lot acquis, à titre de fonds de roulement. Cette somme sera versée au compte bancaire de l'Association Syndicale dès que le compte aura été ouvert par le représentant légal de l'Association et sur sa demande.

## PROVISION EN CAS DE DEGATS OU DOMMAGES EVENTUELS

Chaque acquéreur de lot versera également, lors de la signature de l'acte notarié par-devant le notaire chargé de la régularisation de la vente, une somme de 500 € TTC par lot acquis à titre de provision à réparation des dégâts ou dommages éventuels qui pourraient être causés à la voirie lors des constructions de logements.

Ladite somme sera versée au Lotisseur qui bénéficie d'un mandat d'intérêt commun pour faire procéder au nom de l'Association Syndicale aux réparations qui s'avèreraient nécessaires, dans la limite néanmoins des sommes disponibles.

A la fin des travaux d'aménagement et des travaux de construction des maisons, le lotisseur versera les provisions non utilisées à l'Association Syndicale, et cette dernière restituera au prorata du nombre d'acquéreurs les sommes en totalité ou restantes si des réparations avaient été occasionnées.

## DROITS DE SUITE

Les colotis ne pourront pas s'opposer à l'utilisation par l'aménageur – ou ayant droits – de tout ou partie des équipements et aménagements réalisés dans le présent lotissement qui pourraient être nécessaires pour une ou plusieurs extensions éventuelles.

## SERVITUDES

### SERVITUDES GENERALES

Tout acquéreur déclare bien connaître le ou les lots qu'il acquière, pour l'avoir examiné sur place.

Les acquéreurs souffriront sans indemnité les servitudes frappant les lots qu'ils acquièrent comme celles pouvant être portées sur les biens dont ils ont collectivement la jouissance.

Ils profiteront sans charge des servitudes actives dont pourrait bénéficier le lot dont ils sont devenus propriétaires.

### SERVITUDES PARTICULIERES (Y COMPRIS PARKINGS NON-CLOS)

Les acquéreurs des lots ne pourront pas s'opposer au passage des canalisations d'eau, d'assainissement, d'électricité ou de télécommunication, devant, pour des raisons techniques, traverser éventuellement leur lot et aux servitudes qui en résulteront.

Aucun acquéreur ne pourra s'opposer, ni au surplomb de son lot par le réseau aérien de distribution électrique ni à l'élagage des arbres et des haies pouvant gêner ce réseau.

Le lotisseur se réserve le droit de passage par tous moyens sur les voies du lotissement.

Les deux places de stationnement (6x5m) en façade sur rue ne pourront être closes en limite de propriété afin de laisser libre l'accès depuis la voie.

## VIABILITE

### PROPRIETE DU SOL

L'ensemble des espaces communs du projet vont être gérés et entretenue par l'ASL créée.

### DECHARGE ET DEPOT

Les acquéreurs ne devront faire sur la voie privée ou publique aucun dépôt de matériaux, décharges, ordures ménagères ou autres.

## UTILISATION ET ENTRETIEN

### VOIRIE

Dans l'intérêt général, les acquéreurs entretiendront en état de propreté le trottoir et le caniveau au droit de leur façade, ils devront se conformer aux règles établies par les services communaux concernant le désherbage et les neiges.

De même, les passages et servitudes que desservent les logements doivent être entretenus par les riverains au prorata de la longueur linéaire de chaque parcelle.

Chaque acquéreur sera personnellement responsable des dégradations commises à la viabilité ou à ses accessoires par les entrepreneurs, agents de services ou ouvriers travaillant pour son compte, il devra remettre en état les parties détériorées, immédiatement, à ses frais.

Au cas où le retard apporté à exécuter ces travaux serait dû au refus des acquéreurs, ces derniers seraient rendus responsables de tout accident qui pourrait survenir de ce fait.

### LA PARCELLE

Tout acquéreur déclare bien connaître le ou les lots qu'il acquière, pour les avoir examinés sur place.

Les acquéreurs souffriront sans indemnité les servitudes frappant les lots qu'ils acquièrent comme celles pouvant être portées sur les biens dont ils ont collectivement la jouissance.

Ils profiteront sans charge des servitudes actives dont pourrait bénéficier le lot dont ils sont devenus propriétaires.

Dans l'intérêt de tous les acquéreurs du lotissement, chaque parcelle devra être soigneusement entretenue.

Toute clôture en mauvais état, ou cassée devra être remplacée. Tout arbre ou arbuste, mort ou abattu devra être remplacé. La pelouse devra être tondue régulièrement. D'une manière générale, toute dégradation choquante à l'esthétique de la parcelle devra être corrigée aux frais de l'acquéreur.

Il sera interdit d'étendre du linge de façon apparente.

Dans les six mois de l'achèvement des travaux, le propriétaire devra avoir fait disparaître tous les entassements et dépôts de matériaux de constructions divers.

Ultérieurement, les parcelles devront être laissées libres de tous entassements et tous dépôts de matériaux divers.

### ÉLAGAGE - DEBROUSSAILLAGE

Chaque propriétaire devra entretenir son lot, et veiller à ce que le terrain soit constamment débroussaillé. Les haies seront élaguées en temps utile pour éviter toute propagation d'incendie.

### ANIMAUX

Dans un souci de relation de bon voisinage entre les colotis, la possession de certains animaux est réglementée en sein du lotissement :

- Les chèvres, moutons et coqs sont interdits,
- Les chenils sont interdits,
- Les lapins et poules sont autorisés dans la limite de 3 au total par lot.

## GESTION ET ADMINISTRATION

### LITIGES ET ACQUEREURS

Chaque acquéreur pourra exiger directement des autres acquéreurs l'exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges ou par le règlement de lotissement.

### CHARGES

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

### SYNDICAT DES ACQUEREURS

La création d'une Association Syndicale est prévue, suivant l'engagement du lotisseur et des statuts de l'association, du dossier de lotissement, pour l'entretien et la gestion des parties et ouvrages communs dont la propriété lui sera transférée gratuitement.

### ADHESION AUX PRESENTES

La signature des actes comporte l'attribution en pleine propriété d'un lot défini, ainsi que l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement dont un exemplaire sera remis et signé par chaque acquéreur.

Tout acquéreur de lot accepte sans réclamation ni indemnité la possibilité pour une zone voisine ou une extension de la présente zone, d'utiliser les voies de celle-ci aussi bien pour la pose des réseaux que pour la circulation des véhicules.

Dès à présent, tout acquéreur de lot, donne son accord pour la cession gratuite éventuelle de la totalité des communs (voies, places, bordures de trottoirs, caniveaux, trottoirs, chemins piétons, parkings, fossés, espaces plantés, haies, et tous les réseaux non déjà cédés par le lotisseur à la Ville (eaux usées) au moment de la délivrance du certificat de vente) ou partie de ceux-ci, seulement à la ville ou à toute société concessionnaire des réseaux.

La Ville recevra gratuitement la propriété et prendra en charge dès réception des travaux (après inspection télévisée, essai d'étanchéité et plan de recollement fournis à la ville), effectués par le lotisseur, les réseaux d'assainissement eaux usées.

Cette disposition n'est à ce jour pas prévue par la collectivité.

### ADHESION AU PRESENT CAHIER DES CHARGES

La signature des actes de vente entraîne l'adhésion complète aux dispositions du présent cahier des charges dont un exemplaire doit être remis et signé avec chaque acquéreur de lot.

### APPROBATION ADMINISTRATIVE

Le lotisseur remplira les formalités nécessaires pour obtenir l'approbation administrative du lotissement.

Les conditions du présent cahier des charges ne seront rendues définitives qu'au moment de cette approbation.

## LIMITE DES PRESTATIONS DUES PAR L'AMENAGEUR ET L'ACQUEREUR

Nature des ouvrages	A la charge de l'Aménageur	A la charge de l'Acquéreur ou du constructeur
Terrassements	Terrassements généraux à l'extérieur des emprises de terrains cédés.	Déboisement sur le lot Dessouchage et nivellement à l'intérieur des terrains cédés Drainage Remblaiement et stabilisation Évacuation des déchets ou déblais excédentaires Extraction des ouvrages souterrains situés à l'intérieur du terrain cédé Sondages du terrain.
Voirie	Voirie située sur les parties communes.	Tous travaux à l'intérieur des terrains privés y compris les accès à la chaussée jusqu'en limite de celle-ci.
Assainissement	Réseau EP aérien et sous chaussée Bassin de rétention des EP	Tous travaux de desserte à l'intérieur des terrains prévus depuis les branchements amenés en limite de propriété Fourniture et pose d'un assainissement autonome des eaux usées
Eau potable	Réseau sur domaine public Pose du citerneau de branchement en limite du domaine public type circulaire piétons	Tous travaux à l'intérieur du terrain privé y compris la pose du compteur, la douille et le clapet anti-retour Pose compteur
Électricité - Basse tension	Raccordement BT depuis le poste le plus proche jusqu'à la limite du lot, coffret inclus et branchement sur le réseau principal.	Branchement électrique à l'intérieur du lot (liaison B). La pose du compteur.
Téléphone	Réseau général Génie civil (fourreaux et chambres de tirage) nécessaire au passage Pose d'un citerneau de branchement	Tous réseaux à l'intérieur du terrain cédé à partir de la chambre Téléphone la plus proche y compris le regard.
Espaces verts, espaces libres et clôtures	Aménagement de tous les espaces publics figurant au dossier de lotissement Aménagement des espaces verts figurant dans le dossier de lotissement Nettoyage du site et évacuation des déchets verts	Entretien obligatoire des plantations, écrans végétaux, clôtures et portillons Pose des haies et clôtures à l'intérieur des lots privés Respect du règlement du lotissement Clôture laissant accès aux compteurs Réalisation de l'éclairage privé à l'intérieur des limites du terrain cédé
Implantation des maisons		Implantation réalisée par le géomètre de l'opération : 516€TTC
Protection des ouvrages réalisés et des bornes implantées		Versement de 500€ TTC sur un compte séquestre chez le Notaire
Association Syndicale		Frais de constitution de l'Association Syndicale : 100€ TTC