

COMMUNE DE YVES
Lotissement «LA ROSELIERE»

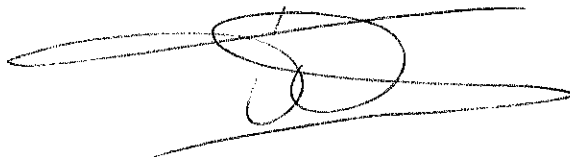
ARRIVEE LE
20 DEC. 2007
SAT-AUNIS ROCHEFORT

REGLEMENT

Le Lotisseur,



Le Géomètre-Expert,



1 - DISPOSITIONS GENERALES

1.01 CHAMP D'APPLICATION

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de YVES, à savoir le PLU (Plan Local d'Urbanisme).

Le terrain est situé en zone Ub. Le règlement est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Il doit être rappelé dans tous les actes de succession, de vente et de location d'un lot par voie de reproduction intégrale.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

1.02 OBJET DU REGLEMENT

Il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement.

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement « LA ROSELIERE » situé sur la commune de YVES, tel que le périmètre en est défini sur le plan de l'état des lieux et autres documents graphiques du dossier de demande d'autorisation de lotir.

Le lotissement est projeté sur la parcelle cadastrée section AC n° 83, 125, 128 superficie totale de l'assiette foncière du lotissement est de 8062 m².

1.03 DIVISION DU TERRAIN

Les espaces du lotissement indiqués au plan de composition se décomposent de la manière suivante :

* Voirie/parkings	786 m ²
* Espaces verts	824 m ²
* Terrains privés	6 452 m ²

TOTAL	8 062 m ²

La division parcellaire à l'intérieur de la surface réservée aux terrains privés est effectuée conformément aux documents graphiques ci-joints, en lots numérotés de 1 à 8.

Les travaux seront réalisés en une tranche définie sur le plan parcellaire et voirie.

1.04 EXTENSION DU LOTISSEMENT

⇒ Les acquéreurs ne pourront en aucun cas faire opposition à une quelconque extension du lotissement objet des présentes, sur les terrains restant la propriété du lotisseur ou de toute personne physique ou morale à lui substituée, et les terrains adjacents pourront devenir la propriété du lotisseur ou de toute personne physique ou morale à lui également substituée.

⇒ En conséquence, le lotisseur ou toute personne physique ou morale s'y substituant ne sera pas tenu de requérir l'accord des précédents acquéreurs pour entreprendre la réalisation d'une quelconque extension du lotissement, ni même d'informer les précédents acquéreurs du projet d'extension.

⇒ L'acceptation de ladite extension par les acquéreurs se trouve d'ores et déjà recueillie contractuellement entre les parties en raison de leur adhésion totale et sans réserve aux dispositions du cahier des charges résultant du fait même de leur acquisition de lots.

⇒ Par conséquent, le lotisseur est explicitement dispensé d'avoir à recueillir ultérieurement une quelconque autre acceptation des acquéreurs, étant dès à présent parfaitement habilité à entreprendre toute extension de lotissement.

2 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Il est créé des lots destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garages, abri-jardin, ...). Toutefois, l'exercice des professions libérales sera autorisé à condition que les locaux destinés à cette activité ne représentent pas plus de la moitié de la surface hors œuvre nette du logement.

Les lots ne peuvent recevoir qu'un seul logement.

ARTICLE 2 - OCCUPATION OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol autres que celles citées à l'article 1 ci-dessus.

3 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

⇒ La desserte des constructions et installations devra être réalisée conformément au plan parcellaire et de voirie.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction ou installation doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée à un système de traitement individuel.

Les acquéreurs seront tenus de raccorder leurs eaux usées au réseau réalisé dans le cadre du lotissement dès que le raccordement au réseau collectif communal sera réalisé.

3 - Eaux pluviales

3.1 - Il est interdit de rejeter des eaux ménagères dans les égouts pluviaux, excepté les eaux de refroidissement non polluées.

3.2 - Les eaux pluviales des lots devront être conservées sur la propriété par l'intermédiaire de puisards réalisés à l'intérieur des lots à la charge des acquéreurs.

3.3 - Dans tous les cas, "les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales"

4 - Autres réseaux

Le raccordement des réseaux électriques, et téléphoniques aux habitations sera souterrain.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Définies au plan parcellaire et de voirie.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les nouvelles constructions doivent être implantées conformément aux indications portées au plan parcellaire et de voirie.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans une bande de 15 mètres, comptée à partir de l'alignement des voies

7.1. Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait des limites séparatives, d'une distance au moins égales à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 3 mètres ($D=H/2$, min. 3 m)

Au-delà de la bande de 15 mètres, comptée à partir de l'alignement des voies :

7.2. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 3 mètres ($D=H/2$, min. 3 m)

7.3. Toutefois, l'implantation des constructions en limite séparative pourra être autorisée lorsque la hauteur de la construction n'excède pas 3.50 mètres à l'égout du toit.

7.4. Aucune construction ne sera admise dans les zones non aedificandi.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

EXCEPTION

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété pour les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder une hauteur maximale de 6 mètres, mesurée du sol naturel à l'égout du toit.

La hauteur des constructions annexes (garage, buanderies, etc...) ne peut dépasser 3.50 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Aspect général

11.1. En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.2. Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

Toutefois, une architecture contemporaine ou faisant appel à des principes bioclimatiques pourra être admise pour son caractère exemplaires.

Matériaux

11.3. Sont proscrits tous les matériaux de caractère précaire, les constructions préfabriquées lorsqu'elles présentent un caractère précaire et les constructions réalisées avec des matériaux de récupération.

HABITATIONS

Toitures

11.4. A l'exclusion des projets de moins de 20 m² tels que les garages, abris à outils, constructions annexes, etc, les constructions doivent être couvertes avec des toitures à deux ou plusieurs pentes. Les pentes de toitures seront entre 28 % et 35 % maximum. Les lignes du bâtiment principal seront parallèle à la rue. Les rives seront scellées à la saintongeaise. La souche de cheminée sera traditionnelle : le conduit de cheminée comportera des mitres en terre cuite ou des tuiles de recouvrement, à l'exclusion du recouvrement béton.

11.5. Les couvertures seront en tuiles terre cuite creuses de type tige de botte ou romane-canal de teintes mélangées (2 ou 3 tons).

11.6. Aucun débord de toit ne sera autorisé, sauf contrainte technique lié à l'utilisation de certains matériaux.

Murs - Façades

11.7. Les enduits seront lissés, grattés, talochés ou bruts de lance à granulométrie très fine.

Sont interdits les enduits écrasés, grézés et bruts de lance à grosse granulométrie ainsi que les effets de zébrures totales ou partielles.

Leur couleur se rapprochera de la tonalité des murs traditionnels (blanc, beige, pastels à l'exclusion des couleurs vives).

Les bardages bois seront conformes à l'habitat naturel des marais, à l'exclusion de toute façade de bois reconstitué.

11.8. Les percements seront nettement plus hauts que larges et comporteront de grands carreaux, dans la proportion de 1 à 1,5.

Les fenêtres seront munies de volets pleins, battants sans Z en bois ou en PVC. Les volets roulants ne seront autorisés que sur l'arrière des façades de la construction.

11.9. Les portes d'entrée devront être simples. Sont interdits les pointes de diamant en bois et les motifs compliqués alliant bois, fer et ferronnerie. Les portes de garage seront pleines et ne comporteront pas d'oculi.

11.10. Les bois de fenêtres, les volets, les portes d'entrée et de garage ne devront pas être vernis ou peints ton bois. Les ferrures des volets seront obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.

11.11. Les ouvertures cintrées auront une flèche de 7 cm maximum.

11.12. Les poteaux bois comporteront un support en pierre de 30 x 30.

AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Clôtures

a) en alignement et en retour jusqu'à la construction

- Par une haie d'essence variée locale, doublée ou non d'un grillage vert plastifié, le tout n'excédant pas 1.50 m de hauteur.

b) en limites séparatives et périphérique du lotissement :

- par une haie variée locale doublée ou non d'un grillage vert plastifié, le tout n'excédant pas 2.00 m de hauteur.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Une aire de stationnement pour deux véhicules de dimension de 5m de largeur minimum et de 5 m minimum de profondeur devra être réservée à l'intérieur de chaque lot et par logement, par l'intermédiaire de parking privatif ouvert sur la voie.

La position des parkings privatifs ouverts sera conforme au plan parcellaire et de voirie.

Toutefois, chaque lot disposera d'une seule entrée de parking par voie le desservant qui sera subordonnée à l'implantation des éléments de superstructure, tels que arbres, espace vert, lampadaires, coffrets, etc... ; il en sera de même pour les entrées piétonnes.

Dans le cas de professions libérales le stationnement correspondant au besoin des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter

1.1. Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible. Tout arbre abattu devra être remplacé. Les arbres et les haies existants ou plantés par l'aménageur, indiqués au plan de composition, seront strictement conservés et entretenus.

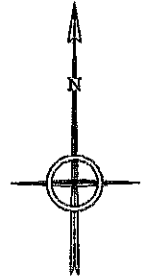
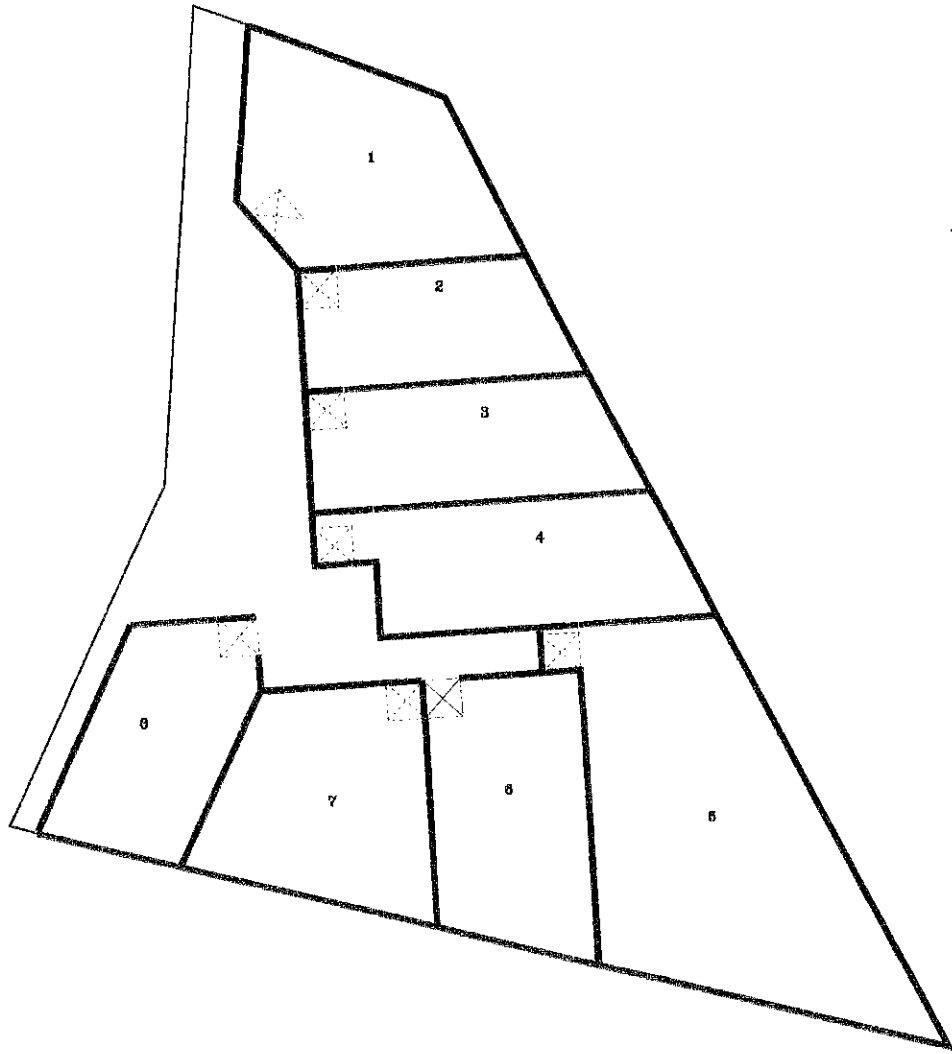
1.2. Les espaces libres, c'est à dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnements en surface et les circulations des véhicules, doivent être traités en espaces paysagés.

4 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0.30.

Commune de Yves
LOTISSEMENT "LA ROSELIERE"
PLAN DES CLOTURES



— Haie d'essence variée locale doublée ou non d'un grillage vert plastifié, le tout n'excédant pas 1.50m

== Haie d'essence variée locale doublée ou non d'un grillage vert plastifié, le tout n'excédant pas 2.00m

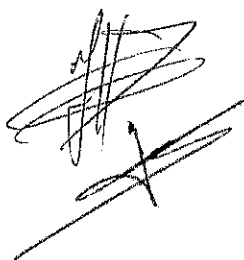
Les clôtures ne sont pas obligatoires

—Echelle 1/1000

COMMUNE DE YVES
Lotissement «LA ROSELIERE»

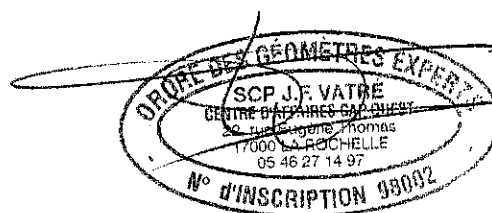
CAHIER DES CHARGES

Le Lotisseur,



Dossier 8697

Le Géomètre-Expert,



CHAPITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES
--

Article 1er - OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer :

- a) les règles de caractère privé du lotissement dénommé LA ROSELIÈRE, sis commune de YVES, lieu-dit LES TROIS CANONS OUEST, cadastré section AC n° 83, 125, 128, pour une contenance de 8062 m². Ces règles contractuelles s'ajoutant aux dispositions de caractère réglementaire dans le règlement du lotissement.
- b) les conditions générales de ventes ou des locations qui seront consenties par le lotisseur, de même que les conditions des reventes successives qui pourront être consenties par les premiers acquéreurs.

Article 2 - FORCE OBLIGATOIRE DE CAHIER DES CHARGES

1) Les règles visées en l'article 1er s'imposeront contractuellement :

- dans les rapports du lotisseur et des propriétaires des lots
- dans les rapports des propriétaires entre eux, et ce sans limitation de durée.

Le présent cahier des charges est opposable à et par quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier donataire ou de bénéficiaire d'apport en société, tout ou partie du lotissement.

A cet effet, il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou location, conformément à la loi 85.729 du 18 Juillet 1985 par la remise d'une copie intégrale, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, ou de reventes ou locations successives.

La signature de l'acte authentique de vente comporte pour chaque acquéreur l'adhésion complète et obligatoire aux dispositions du présent cahier des charges.

2) Le respect des règles du présent cahier des charges est assuré par tout propriétaire du lotissement et par la collectivité des propriétaires du lotissement.

Tout propriétaire peut également en demander directement l'application.

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

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

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

CHAPITRE II DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX ÉQUIPEMENTS COMMUNS ET AUX DÉPENSES Y AFFÉRENTES

Article 3 – ÉQUIPEMENTS COMMUNS

Le lotissement comporte des équipements à usage commun, à savoir :

- voiries internes et aires de stationnement
- réseaux d'évacuation des eaux pluviales provenant de la voie
- réseaux d'assainissement
- réseaux divers eau, électricité, gaz, Télécom
- plantation d'arbres et espaces verts

Le tout, ainsi que lesdits équipements communs internes au lotissement, sont prévus, quant à leurs tracés et implantations, leurs caractéristiques, leurs modalités de raccordement et leurs conditions de réalisation au programme et aux plans, faisant partie intégrante du dossier joint à la demande d'autorisation de lotir.

Article 4 – CRÉATION ET RÉALISATION DES ÉQUIPEMENTS COMMUNS

- 1) La création et la réalisation des équipements communs ci-dessus sont à la charge exclusive du lotisseur qui est tenu de les exécuter dans les conditions, modalités, et délais résultant tant du dossier joint à la demande d'autorisation de lotir que de cette autorisation elle-même, dont les prescriptions, en cas de discordance, prévalent sur toutes autres.
- 2) La réalisation éventuelle par tranches du lotissement et des travaux d'aménagement le concernant s'effectuera le cas échéant, dans les conditions et modalités résultant des mêmes dossiers et autorisations, et suivant les prescriptions prévues pour une telle éventualité par les articles R 315.29 à R 315.31 du Code de l'Urbanisme.
- 3) Aucune participation aux travaux d'équipement du lotissement ne peut être réclamée aux acquéreurs, en sus du prix de vente des lots, hormis le remboursement éventuel des frais de branchements aux réseaux qui auraient pu être avancés par le lotisseur pour des travaux effectués conformément à l'article 5 ci-après, ou de murs ou fondations de murs réalisés par le lotisseur.

Article 5 – OBLIGATIONS DU LOTISSEUR A L'ÉGARD DES ÉQUIPEMENTS COMMUNS

- 1) Nonobstant la délivrance du certificat de l'article R 315.36 a du Code de l'Urbanisme à laquelle est subordonnée, par l'article R 315.39 du même code, l'obtention du permis de construire, le lotisseur demeure tenu d'achever effectivement tous les travaux d'équipement internes du lotissement, sans aucune exception, et tels qu'ils sont prévus au dossier joint à la présente demande d'autorisation de lotir, et par cette autorisation elle-même – et aussi, le cas échéant, de les mettre en état de conformité avec les prescriptions de ces mêmes documents en respectant strictement toutes les règles de l'art.
- 2) Le lotisseur se réserve néanmoins le droit de procéder pour les uns ou les autres des travaux à exécuter aux ajustements mineurs rendus nécessaires en raison des impératifs techniques ou des difficultés d'approvisionnement en matériaux qui apparaîtraient en cours de réalisation.
- 3) Avant comme après complet achèvement, les équipements internes au lotissement bénéficient, de la part du lotisseur pris en qualité de vendeur et sous réserve de ses

propres droits et actions à l'encontre des locataires d'ouvrages, de la garantie des vices cachés dans les conditions prévues à cet égard par le Code Civil.

4) Sont à la charge financière du lotisseur :

- les plans, études et dossiers nécessaires à l'obtention de l'arrêté autorisant le lotissement.
- le bornage du périmètre de l'opération, la délimitation entre les terrains privatifs et ceux qui sont affectés à des équipements ou usages collectifs si nécessaire.
- les études de la voirie et des réseaux divers, leur implantation.
- les honoraires relatifs aux études et à la surveillance des travaux
- l'exécution de tous les travaux d'équipement du lotissement définis au programme des travaux, y compris ceux des travaux de finition différés prévus au dit programme, et dont l'achèvement est garanti par les dispositions prises en regard de l'article R311.34 du décret 77860 du 26.07.77.

Article 6 - PROPRIÉTÉ DES ÉQUIPEMENTS COMMUNS ET RISQUES LES CONCERNANT

Le lotisseur peut vendre des parcelles divisées. La vente porte également sur les parcelles et équipements à usage commun définis par le dossier et plus particulièrement par le règlement du lotissement. Le lotisseur pourra conclure avec la commune une convention préalable pour l'incorporation dans le domaine de la commune des terrains et équipements communs. Aux termes de la dite convention et en application des dispositions de l'article R 315.7 du Code de l'Urbanisme, le lotisseur est dispensé de constituer une Association Syndicale des acquéreurs des lots.

Article 7 - OBLIGATION GÉNÉRALE DE CONSERVATION - DÉGRADATION DES ÉQUIPEMENTS COMMUNS

La collectivité des propriétaires doit veiller à la conservation et la maintenance en bon état de fonctionnement des équipements communs jusqu'à leur incorporation éventuelle dans le domaine public de la commune.

La prise en charge par la collectivité des propriétaires des dégradations causées aux ouvrages d'équipement communs interviendra dès la délivrance du certificat visé à l'article R 315.36b du code de l'urbanisme constatant l'exécution des travaux hors finitions, et à plus forte raison dès la délivrance du certificat visé à l'article R 315.36c du même code constatant l'exécution des travaux de finition, ou dès la délivrance du certificat visé à l'article R 316.36a du même code constatant l'exécution de l'ensemble des travaux du lotissement.

La prise en charge susmentionnée aura lieu aux conditions et modalités énoncées ci-après (charges résultant des dégradations causées aux ouvrages communs) : sont formellement exclues des charges de la collectivité des propriétaires, les dépenses entraînées par le fait ou la faute, soit de l'un d'eux, soit d'une personne dont l'un de ceux-ci est légalement responsable.

Cependant, pour ce qui concerne les dépenses consécutives aux réparations des dégradations causées aux ouvrages d'équipement communs lors de la construction des maisons, il est expressément stipulé que lesdites dépenses seront portées d'office à l'entière charge de la collectivité des propriétaires, lorsque l'auteur desdites dégradations n'a pu faire l'objet d'aucune identification pour quelque raison que ce soit.

A ce titre, une consignation en compte bloqué d'un montant de 600 € sera déposée à la signature de l'acte d'acquisition entre les mains du notaire rédacteur. Selon le montant des dépenses occasionnées par les réparations des ouvrages dégradés comme indiqué ci-dessus, la consignation sera partiellement ou totalement restituée aux acquéreurs

après obtention du certificat d'achèvement constatant la bonne fin des travaux et au plus tard trois ans après les ventes de lots.

CHAPITRE III DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Article 8 - REALISATION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Chaque propriétaire construit, quand il l'entend, à ses frais et risques, dans le respect des dispositions du règlement du lotissement, après avoir obtenu un permis de construire.

Seront à la charge financière des acquéreurs, chacun en ce qui les concerne, les travaux suivants :

- l'implantation de la construction par un géomètre-expert conforme à celle qui est approuvée dans le permis de construire
- la totalité des ouvrages de branchements ou de raccordements de la construction aux divers réseaux équipant le lotissement, depuis les collecteurs principaux, canalisations de distribution, câbles, armoires y compris les terrassements et remise en état des trottoirs, bordures et chaussées, si ces ouvrages n'ont pas été réalisés par le lotisseur dans les conditions indiquées précédemment.
Ces ouvrages ne pourront être effectués qu'en accord avec les services concessionnaires des réseaux, ce dont l'acquéreur fera son affaire personnelle.
- Le déplacement ou la modification de tous ouvrages existants mis en place ou non par le lotisseur, et qui serait effectué à la convenance de l'acquéreur, soit à l'intérieur, soit à l'extérieur du lot. Ces travaux ne pourront être effectués qu'en accord avec :
 - ⇒ le lotisseur
 - ⇒ l'ingénieur conseil chargé de la surveillance des travaux dont les honoraires occasionnés par l'étude de ces modifications seront à la charge de l'acquéreur
 - ⇒ du ou des services concessionnaires.
- Les travaux de construction, d'aménagement, ou de plantations à l'intérieur du lot.

Article 9 - SUJÉTIONS RELATIVES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION ET BRANCHEMENTS

Afin de préserver les acquéreurs de lots des fautes d'implantation, les constructions devront être implantées par le géomètre-expert du lotissement. Il établira un certificat d'implantation contresigné par le maître d'ouvrage ou son représentant. Ce certificat sera obligatoirement joint à la déclaration d'ouverture du chantier.

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

Les matériaux de construction en cours d'utilisation, et seulement pendant cette période, peuvent être déposés sur le terrain du lot intéressé. En revanche, il est expressément interdit au propriétaire de ce lot de créer, par lui-même ou par ses entrepreneurs et ouvriers, aucun dépôt de matériaux ou de gravats sur les voies intérieures ou les voies hors lotissement. Il doit en outre procéder dans le meilleur délai à l'enlèvement de gravats existants sur son propre lot, du fait des travaux de construction. Enfin, il est en particulier interdit de gâcher du mortier sur les voies du lotissement.

Chaque propriétaire est tenu directement à l'égard des autres propriétaires de réparer tous désordres créés par ces travaux, soit aux autres lots, soit aux voies, caniveaux, trottoirs ou autres équipements communs.

Le lotisseur a procédé d'avance, pour éviter la dégradation de la voirie, à la pose de branchements individuels mis à la charge des acquéreurs.

Les branchements particuliers installés ou déplacés par les acquéreurs devront faire l'objet d'une vérification et d'un procès-verbal de réception par le directeur des travaux du lotissement, et les services concessionnaires, avant leur mise en service. Tout branchement non conforme aux règles techniques imposées par le programme des travaux ou par le concessionnaire devra être rectifié par l'acquéreur et à ses frais.

Lorsque les chaussées et les trottoirs du lotissement bordent directement les lots en limite de propriété, il est expressément stipulé que toutes les semelles de fondation des clôtures privatives devront être réalisées avant toute construction des chaussées et des trottoirs afin d'éviter leur dégradation par une exécution postérieure desdites semelles de fondation.

Cette même règle s'appliquera aux acquéreurs qui ne souhaitent pas faire de mur ou clôture. La hauteur minimale sera celle de la voirie finie.

Dans le cas d'une réalisation différée des travaux de finitions et d'une acquisition par acte authentique antérieure à l'exécution desdites finitions (chaussées et trottoirs) chaque acquéreur s'oblige irrévocablement à exécuter lesdites semelles de fondation des clôtures dans un délai d'un mois à compter de la signature de l'acte authentique et en tout état de cause dans le délai qui lui sera imparti par le lotisseur en fonction de la date d'exécution des travaux de finitions.

Faute d'avoir satisfait à ladite obligation dans le délai imparti, le lotisseur fera exécuter lesdites semelles aux lieu et place de l'acquéreur défaillant qui sera tenu au remboursement des frais avancés par le lotisseur.

Pour ce qui concerne les lots n'ayant pas fait l'objet d'une acquisition par acte authentique au jour de la réalisation des finitions (chaussées et trottoirs) il est précisé que le lotisseur procédera à l'exécution des semelles de fondations des clôtures privatives en faisant l'avance des frais engagés qui lui seront remboursés par chaque acquéreur concerné lors de la signature de l'acte authentique.

Chaque acquéreur est tenu de se conformer aux dispositions édictées par l'arrêté préfectoral en date du 18 Février 1985 concernant la lutte contre les termites et autres ennemis du bois dans le département de la Charente Maritime.

Il s'oblige à respecter les conditions imposées par cet arrêté, notamment pour ce qui concerne le traitement préventif à réaliser lors de la construction à édifier sur le terrain, objet de son acquisition, au titre de sa qualité de maître de l'ouvrage et en vertu des articles 2, 4 et 6 dudit arrêté.

Article 10 - ENTRETIEN EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être maintenues en excellent état de propreté et d'entretien. Les portes, volets, persiennes, et plus généralement les éléments extérieurs en bois doivent être vernis ou peints, selon les cas, tous les trois ans au moins, de façon à maintenir à l'ensemble un aspect soigné.

Les enduits ou peintures des murs de façade doivent être périodiquement refaits.

CHAPITRE IV DISPOSITIONS DIVERSES
--

Article 11 - ÉCOULEMENT DES EAUX

Il est interdit de modifier l'eau de ruissellement et plus spécialement d'aggraver l'obligation pour chacun de recevoir les eaux provenant du fond supérieur.

Article 12 - ARBRES ET PLANTATIONS

1) Chaque propriétaire est responsable des dommages qui pourraient être causés par les arbres existant sur son lot, qu'ils aient ou non été plantés par lui, et ne peut se prévaloir, en cas de dommages, d'aucune cause d'exonération, notamment vétusté, orage, foudre ou tempête.

Lors d'un abattage, il prend les précautions nécessaires pour éviter tous dommages aux lots voisins, et les réparer, le cas échéant, s'il en est cause.

2) Si un arbre se trouve dans une haie moyenne, il sera fait application des règles posées par l'article 670 du Code Civil, quant à sa propriété et quant à la responsabilité en résultant.

Article 13 - SÉCHAGE DU LINGE

Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres, balcons ou terrasses, dans les jardins individuels entre maison et voie d'accès, ainsi que sur toutes les parties communes.

Il est toléré de le faire dans la partie de jardin située sur la face postérieure de la maison, à condition que cet étendage soit discret et qu'en aucun cas, il ne dépasse la hauteur maximale admise pour les haies. L'installation d'un séchoir extérieur permanent est formellement interdite.

Article 14 - AFFICHAGE

Toute publicité ou affichage sont interdits, sous réserves des exceptions suivantes :

- ⇒ pour les plaques professionnelles
- ⇒ pour les panneaux indiquant qu'une maison est à louer ou à vendre
- ⇒ pour les panneaux dits de chantier

Article 15 - BRUITS

L'usage discret de reproduction sonore est autorisé. A partir de 22 heures, cet usage est formellement interdit hors des constructions.

ARTICLE 16 - ANTENNES

1) Sans préjudice de ce qui sera dit au chapitre 2 ci-après, la pose d'antennes extérieures à la maison pour la réception des télécommunications est autorisée.

Toutefois, si le propriétaire entend installer une antenne de télévision à plus de 4 mètres au-dessus du faîtage, que ce soit sur la maison ou sur un arbre ou un pylône, il devra avoir obtenu l'autorisation écrite et préalable du lotisseur, lequel prendra en considération l'intérêt propre du demandeur et l'intérêt général sur le plan de l'esthétique.

En tout état de cause, le propriétaire demeure responsable de la tenue de son antenne.

- 2) Au cas où les services compétents procéderaient à une installation rendant suffisante l'utilisation d'antennes intérieures, le lotisseur aura la faculté d'exiger que tous les propriétaires procèdent immédiatement à la dépose de toutes antennes extérieures.

Article 17 - SERVITUDES IMPOSÉES A CHAQUE LOT

En ce qui concerne les canalisations et réseaux, chaque lot devra supporter le passage de celles-ci (eau, égouts, électricité, gaz, téléphone, etc...) qui pourront être utiles à l'un ou l'autre des fonds, à condition que ces canalisations et réseaux souterrains ou en surplomb passent en dehors du périmètre de la construction.

Article 18 - RÉSERVES SUR LES ÉQUIPEMENTS COMMUNS

Le lotisseur se réserve tant pour lui-même que pour tous tiers qu'ils se substitueraient, le droit d'utiliser les voies, réseaux et ouvrages du lotissement pour la desserte sur les terrains voisins restant lui appartenir, et celui qu'il pourrait acquérir, de toute opération à sa convenance et de quelque sorte qu'elle soit.

Article 19 - TENUE GÉNÉRALE

Les lots, les constructions, les espaces communs et les voies seront tenus en excellent état de propreté et d'entretien. Les prescriptions suivantes doivent en particulier être respectées, à savoir :

- Les fouilles sont interdites, si ce n'est pour la construction elle-même, et le sol sera remis en état immédiatement après la finition des travaux.
- Les décharges (ordures, déchets, matériaux) sont proscrites sur les lots, les voies, les espaces communs et les terrains voisins.
- La zone en façade entre la voie et la construction sera obligatoirement aménagée en terrain d'agrément. Les jardins potagers ne seront tolérés que sur les parties arrières des terrains. Tout élevage est interdit sur l'ensemble du lotissement.
- Les espaces verts, leurs allées, toutes les installations qui s'y trouvent sont exclusivement réservées aux piétons. Toute circulation de véhicules, de cycles à moteur ou non, y est rigoureusement interdite, à l'exception des véhicules en assurant l'entretien.
- Le stationnement des véhicules automobiles est interdit, en dehors des emplacements réservés à cet effet, sur les trottoirs, et sur les placettes terminant les voies en impasse réservées aux manœuvres de retournement.

Article 20 - OBLIGATION DE CONTRACTER UNE ASSURANCE

Les propriétaires sont tenus de contracter une assurance incendie et recours des voisins pour les bâtiments construits sur leur parcelle.

CHAPITRE V DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX VENTES RÉALISÉES PAR LE LOTISSEUR

Article 21 - DÉLIVRANCE

Le lotisseur transmettra à l'acquéreur la propriété et la jouissance du lot de terrain vendu à compter du jour de l'acte authentique de vente.

L'entrée en jouissance se fera par la prise de possession réelle, le terrain loti étant libre de toute location ou occupation.

Le lotisseur ne sera pas tenu de remettre à l'acquéreur les anciens titres de propriété, mais ce dernier demeurera subrogé dans tous les droits du lotisseur pour se faire délivrer à ses frais tous extraits ou expéditions d'actes concernant le lot à lui vendu.

Article 22 – GARANTIES

- 1) L'acquéreur sera tenu de prendre le lot de terrain à lui vendu dans l'état où il se trouvera au jour fixé pour la délivrance.
- 2) Sans préjudice des dispositions particulières stipulées en l'article 5 du présent cahier des charges pour les équipements internes au lotissement, le lotisseur est tenu, dans les conditions prévues par le Code Civil, à la garantie des vices cachés du sol et pouvant affecter sa constructibilité telle qu'elle est déterminée par le règlement du lotissement.
- 3) L'acquéreur devra, en conséquence, lors de l'étude et de l'exécution de sa construction, tenir compte de la nature du sous-sol et mettre en oeuvre les modalités techniques qu'elles nécessitent, telles que fondations spéciales, cuvelage, etc..., qu'il appartiendra à l'homme de l'art qu'il aura choisi de déterminer sous sa seule responsabilité.
- 4) Le lotisseur sera tenu à la garantie d'éviction dans les termes de droit ; il s'oblige à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions hypothécaires pouvant grever le lot de terrain vendu.

A cet égard, il déclare qu'il n'existe sur ledit lot de terrain aucune inscription, et confirmera cette déclaration par un certificat négatif, délivré depuis moins d'un mois par le Conservateur des Hypothèques compétent, et qui demeurera annexé à l'acte de vente.

Article 23 – MESURAGE ET BORNAGE

- 1) Préalablement à la vente d'un lot de terrain, le lotisseur fera procéder à son mesurage et à son bornage par la SCP Jean François VATRE, géomètre-expert à LA ROCHELLE.

Un plan régulier de chaque lot sera dressé par lesdits géomètres-experts et devra obligatoirement être annexé à l'acte de vente.

Ce plan définira les limites du lot, sa contenance définitive et devra être utilisé pour établir le plan de masse annexé à la demande de permis de construire.

Avant la signature de l'acte de vente, l'acquéreur pourra, à ses frais, faire vérifier son plan et le bornage de son lot. Aucune réclamation ne sera admise après la signature de l'acte de vente.

- 2) L'acquéreur d'un lot de terrain ne pourra élever aucune réclamation en cas de modification des tracés et de surfaces des lots autres que le sien.

Article 24 – SERVITUDES

Les acquéreurs souffriront les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les immeubles vendus, sauf à profiter de celles actives, le tout, s'il en existe, à leurs risques et périls, sans recours contre les vendeurs et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi, comme aussi sans qu'elle puisse nuire aux droits résultant en faveur des acquéreurs de la loi du 23 Mars 1855.

A cet égard, le lotisseur déclare qu'il n'existe pas à sa connaissance d'autres servitudes que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux ou des dispositions du

règlement de lotissement et de son arrêté d'approbation, tels que ces documents seront relatés dans les actes de vente.

Article 25 - CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

Si la commune exige l'avance de la taxe locale d'équipement par le lotisseur, celui-ci pourra se faire rembourser ladite avance par les acquéreurs du lot, au moment de la vente, cette taxe étant normalement due par le constructeur.

Article 26 - FRAIS ET HONORAIRES

Au moment de la signature de son contrat d'acquisition, chaque acquéreur devra payer, en sus et sans diminution de son prix :

- 1) Entre les mains de la SCP Jean François VATRE, géomètres-experts demeurant à LA ROCHELLE, une somme fixée dès maintenant et à forfait, à 160 € hors taxes (cent soixante euros) par lot, soit 191.36 € toutes taxes comprises (TVA au taux de 19.60 %), pour sa part contributive dans les frais de plans à annexer au contrat de vente et à son expédition.
- 2) Et aux mains et sus la quittance du notaire, les frais, droits et honoraires de ce contrat d'acquisition et s'il y a lieu, d'une grosse pour les vendeurs.

Article 27 - CONVENTION EdF-GdF

Dans la mesure où une convention a été signée entre le lotisseur et EdF-GdF, l'acquisition d'un ou plusieurs lots implique au futur colotis de se conformer à la dite convention.

Article 28 - AUTRES DISPOSITIONS

Toutes les autres dispositions relatives aux conditions sous lesquelles seront consenties les ventes par le lotisseur, telles que celles concernant la solidarité de plusieurs acquéreurs et de leurs commandes éventuelles, le paiement des prix principaux de vente, les réserves de privilège et d'action résolutoire, les déclarations fiscales ou autres exigées par les textes en vigueur, etc...seront insérées dans chaque acte de vente.

Article 29 - INDIVISION

Si plusieurs personnes se rendent conjointement et indivisément acquéreur d'un lot, il y aura solidarité entre elles, et les droits et actions, tant personnels que réels du lotisseur, seront indivisibles à leur égard, comme aussi à l'égard de leurs héritiers et ayant-droits.

Article 30 - PUBLICATION

A titre d'annexe, le présent cahier des charges sera porté au rang des minutes du notaire et inclus dans le dépôt des pièces du lotissement, et publié au bureau des hypothèques compétent par les soins du notaire, rédacteur de l'acte de dépôt.