

**CERNUSSON**

**(M & L)**

**Lotissement du Cormier**

**CAHIER DES CHARGES**

**SCP Benoît ONILLON – Emmanuel DURET**

**Géomètres – Experts – Fonciers D.P.L.G. Associés**

**12 allée Joseph Touchais – BP 75 – 49700 DOUÉ LA FONTAINE**

**Tél. 02.41.59.10.33 – Fax 02.41.59.25.39**

# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b>	<b>2</b>
<b>CHAPITRE I. GÉNÉRALITÉS .....</b>	<b>3</b>
ARTICLE 1 OBJET .....	3
ARTICLE 2 FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES.....	3
<b>CHAPITRE II. DISPOSITIONS CONCERNANT LES ÉQUIPEMENTS COMMUNS .....</b>	<b>3</b>
ARTICLE 3 EQUIPEMENTS COMMUNS.....	3
ARTICLE 4 CREATION DES EQUIPEMENTS - OBLIGATION DU LOTISSEUR.....	4
ARTICLE 5 PROPRIETE DES EQUIPEMENTS COMMUNS .....	4
ARTICLE 6 CONSERVATION ET ENTRETIEN.....	4
ARTICLE 7 AGGRAVATION DES CHARGES.....	4
<b>CHAPITRE III. DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION ..</b>	<b>4</b>
ARTICLE 8 PERMIS ET AUTORISATION DE CONSTRUIRE .....	4
ARTICLE 9 SUJETIONS RELATIVES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION.....	4
ARTICLE 10 ENTRETIEN EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS .....	5
<b>CHAPITRE IV. DISPOSITIONS DIVERSES .....</b>	<b>5</b>
ARTICLE 11 MODE D'OCCUPATION.....	5
ARTICLE 12 DESSERTE PAR LES RESEAUX .....	5
ARTICLE 13 ECOULEMENT DES EAUX .....	6
ARTICLE 14 ARBRES ET PLANTATIONS .....	6
ARTICLE 15 SECHAGE DU LINGE .....	6
ARTICLE 16 AFFICHAGE .....	6
ARTICLE 17 OBLIGATION DE CONTRACTER ASSURANCE .....	6
ARTICLE 18 STATIONNEMENT DES VEHICULES .....	6
<b>CHAPITRE V. DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX VENTES RÉALISÉES PAR LE LOTISSEUR .....</b>	<b>7</b>
ARTICLE 19 MESURAGE ET BORNAGE .....	7
ARTICLE 20 PUBLICATION .....	7

## CHAPITRE I. GÉNÉRALITÉS

### Article 1 OBJET

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer les règles de caractère privé du lotissement « Les Lavandières » approuvé par arrêté municipal en date du \_\_\_\_\_, ces règles s'ajoutant aux dispositions contenues dans le règlement de lotissement.

Il fixe en outre les conditions générales des ventes qui seront consenties par le lotisseur, de même que les conditions des reventes et locations successives qui pourront être consenties par les premiers acquéreurs.

### Article 2 FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES

Les règles ci-dessus visées s'imposeront :

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

Le cahier des charges est opposable à et par quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier, d'usufruitier, de 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, qu'il s'agisse d'une première vente ou de reventes successives.

Le respect des règles du cahier des charges est assuré par tout propriétaire du lotissement. En cas de transgression ou de différend, le Tribunal de Grande Instance est compétent pour connaître de toute action à exécution forcée, notamment en démolition, et allouer tous dommages et intérêts.

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

Par suite, tout litige entre propriétaires doit se vider directement entre eux, sans que, jamais et sous aucun prétexte, le lotissement en tant que tel puisse être remis en cause.

## CHAPITRE II. DISPOSITIONS CONCERNANT LES ÉQUIPEMENTS COMMUNS

### Article 3 EQUIPEMENTS COMMUNS

Les équipements à usage commun du lotissement comprennent des espaces collectifs traités en voirie, les réseaux d'évacuation des eaux usées et pluviales, les réseaux de distribution d'eau potable, d'électricité basse tension et de téléphone, destinés à être incorporés au Domaine Public et notamment au Domaine Public communal.

#### Article 4 CREATION DES EQUIPEMENTS - OBLIGATION DU LOTISSEUR

La création des équipements communs est à la charge du lotisseur.

#### Article 5 PROPRIETE DES EQUIPEMENTS COMMUNS

Les équipements communs, exécutés par le Lotisseur, restent propriété commune.

#### Article 6 CONSERVATION ET ENTRETIEN

Les biens immobiliers et mobiliers constituant les équipements du lotissement sont conservés et maintenus en état d'entretien par le Lotisseur.

#### Article 7 AGGRAVATION DES CHARGES

Toute aggravation des charges provenant du fait ou de la faute d'un propriétaire est supportée exclusivement par lui.

Cette disposition est notamment applicable aux dégradations qui pourraient être causées aux équipements communs lors des opérations de construction par un propriétaire, lequel en sera personnellement responsable à l'égard des autres propriétaires, sans préjudice de ses recours, le cas échéant, contre ses entrepreneurs et fournisseurs.

### CHAPITRE III. DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

#### Article 8 PERMIS ET AUTORISATION DE CONSTRUIRE

- Toute construction fait l'objet d'un permis de construire ou d'une autorisation de construction.
- Toute adjonction ou modification fera l'objet d'une nouvelle demande de permis de construire.

#### Article 9 SUJETIONS RELATIVES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Le 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 toute précaution pour que celle-ci ne soit pas aggravée.

Il est tenu directement à l'égard des autres propriétaires, de réparer tout désordre aux voies et clôtures.

Il lui est interdit de créer, par lui-même ou par ses entrepreneurs et ouvriers, aucun dépôt de matériaux ou de gravats sur les voies du lotissement.

Il doit procéder dans les meilleurs délais, à l'enlèvement des gravats existants sur son propre lot, du fait des constructions. Il est en particulier interdit de gâcher du mortier sur la voie publique.

1. Dans le cas de l'édification d'une construction en limite de propriété, le propriétaire riverain autorisera le propriétaire de la construction à passer sur son terrain pour l'entretien de sa construction dans les conditions les moins dommageables pour la propriété riveraine.

2. Dans le cas où l'un des acquéreurs viendrait à réaliser des terrassements sur son lot pour l'accès à sa construction (rampes), ceux-ci ne devront en aucun cas constituer une servitude limitant le droit à construire de la propriété voisine, soit en empêchant, par l'instabilité du sol ainsi créée, une construction en limite séparative ou non, soit en rendant cette construction plus onéreuse par l'édification de murs ou de fondations plus importants nécessités par les dits travaux de terrassements. Inversement, si une construction est déjà réalisée sur la propriété voisine, l'acquéreur d'un lot ne peut entreprendre de terrassements qui pourraient mettre en péril la stabilité de la construction existante (une construction sera considérée comme "existante" à la date du dépôt en mairie de la demande de permis de construire).

3. Dans ces deux cas ("1" et "2"), celui qui entreprend des travaux de terrassement est responsable des dommages ou limitation du droit à construire qu'il pourrait provoquer sur la propriété voisine. En conséquence, il devra donc prendre à sa charge toutes les mesures et précautions et éventuellement dommages qu'imposent en ce sens les travaux de terrassement qu'il réalise.

## Article 10 ENTRETIEN EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être constamment tenues en bon état de propreté et d'entretien, dans le respect du règlement, 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 MODE D'OCCUPATION

Le lotissement est essentiellement destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation.

Les utilisateurs des constructions ne doivent créer aucune nuisance particulière pour le voisinage, que ce soit à cause du bruit (activités bruyantes, cris d'animaux etc...), à cause des odeurs ou pour le regard (dépôt d'objets disgracieux, constructions provisoires etc..).

### Article 12 DESSERTA PAR LES RESEAUX

Toute construction doit être raccordée par voie souterraine aux réseaux publics existants (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, électricité, téléphone).

### Article 13 ÉCOULEMENT DES EAUX

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

### Article 14 ARBRES ET PLANTATIONS

Les plantations à créer seront mises en place conformément aux distances réglementaires et seront composées d'essences locales.

D'une manière générale, chaque propriétaire est responsable des dommages qui pourraient être causés par les arbres existants 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 prendra les précautions nécessaires pour éviter tous dommages aux lots voisins, et les réparer s'il en est causé.

Dans le cas d'alimentation par réserve de gaz, celle-ci doit être dissimulée par un écran de verdure composé d'essences locales.

### Article 15 SECHAGE 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.

### Article 16 AFFICHAGE

Toute publicité ou affichage est interdit, sous réserve des exceptions suivantes :

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

### Article 17 OBLIGATION DE CONTRACTER ASSURANCE

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

### Article 18 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sur chaque lot, un emplacement devra être réservé pour le stationnement de deux véhicules au moins.

## CHAPITRE V. DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX VENTES RÉALISÉES PAR LE LOTISSEUR

Les ventes des lots seront régularisées par acte notarié chez un notaire désigné par l'aménageur-lotisseur. Les frais d'acquisition seront à la charge des acquéreurs.

Les acquéreurs seront propriétaires des lots par eux acquis à compter du jour de la signature de l'acte de vente : ils en auront la jouissance à compter de ce même jour.

Les acquéreurs acquitteront les impôts, contributions et autres charges de toute nature auxquels les lots à eux vendus donneront lieu ou pourront donner lieu, à compter du jour de la signature de l'acte de vente.

### Article 19 MESURAGE ET BORNAGE

Le lotisseur devra, préalablement à la mise en vente des lots, faire procéder au mesurage et au bornage des lots par le cabinet ONILLON-DURET, géomètres-experts associés à DOUÉ LA FONTAINE, auteur du projet de lotissement.

Un plan régulier de chaque lot sera dressé par le géomètre-expert et sera annexé à l'acte de vente. Ce plan définira les limites du lot et sa contenance définitive.

### Article 20 PUBLICATION

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

Une expédition du présent cahier des charges sera publiée au bureau des hypothèques, au plus tard en même temps que la première des ventes qui sera réalisée.