

**LIFE PROMOTION**

**GREEN LIFE**

**CAHIER DES CHARGES**

## LIFE PROMOTION

### Création d'un Lotissement – Rue Noel Blacet – SAINT-ETIENNE

#### « GREEN LIFE »

## CAHIER DES CHARGES

---

### CHAPITRE PREMIER

#### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

##### **Article 1. OBLJET DU CAHIER DES CHARGES :**

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer :

- 1.1. les règles de caractère privé du lotissement, ces règles contractuelles s'ajoutant aux dispositions de caractère réglementaire contenues dans le règlement du lotissement.
  
- 1.2. les conditions générales des ventes ou des locations qui seront consenties par le lotisseur, de même que les conditions des reventes ou locations successives qui pourront être consenties par les premiers acquéreurs.

##### **Article 2. FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES**

2.1. Les règles visées à l'article 1 ci-dessus 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 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 et porté à la connaissance de chaque acquéreur ou locataire 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. Le constructeur devra, à l'obtention du permis de construire, signer l'acte de vente et régler le prix du terrain.

2.2. Le respect des règles du présent cahier des charges est assuré par tout propriétaire du lotissement. Tout propriétaire peut en demander directement l'application. En cas de transgression et de différend, le Tribunal de Grande Instance est compétent pour connaître toute action en exécution forcée, notamment en démolition, et allouer tous dommages-intérêts.

2.3. Tout propriétaire d'un terrain est subrogé aux droits du lotisseur. Il peut exiger directement 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 lotisseur en tant que tel puisse être mis en cause.

2.4. Les règles visées à l'article 1 ci-dessus 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 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 et porté à la connaissance de chaque acquéreur ou locataire 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.

## **CHAPITRE DEUX**

### **DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS COMMUNS ET AUX DÉPENSES Y AFFÉRENTES**

#### **Article 3. ÉQUIPEMENTS COMMUNS**

Le lotissement comporte des équipements à usage commun à savoir :

- La voie de desserte et l'aire de retournement, ensemble sol, chaussées, trottoirs, chemins piétonniers, éclairage extérieur qui ne seront pas du domaine public de la commune de VILLE.
- Les canalisations d'eaux usées et d'eaux pluviales qui ne seront pas du domaine public de la Commune de VILLE ou propriété des Services concessionnaires situées dans les voies de desserte, espaces verts, chemins piétonniers. –  
Le réseau de télédistribution éventuel.
- Ceux des réseaux et canalisations et ouvrages servant à la distribution de l'eau, du gaz, de l'électricité et de téléphone qui ne sont pas la propriété des services de distribution publics ou privés et qui ne se trouvent pas compris entre le branchement ou les compteurs particuliers de chaque propriétaire et sa maison.
- Espaces communs : aire de jeux, placette,... avec leurs espaces verts, plantations et clôtures
- Le bassin de rétention enterrée sous l'aire de jeux
- le local poubelles

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 des travaux et aux plans faisant partie intégrante de l'arrêté d'autorisation de lotir.

#### **Article 4. CREATION ET REALISATION DES EQUIPEMENTS COMMUNS**

4.1. La création et la réalisation des équipements communs susmentionnés sont à la charge exclusive du lotisseur qui est tenu de les exécuter dans les conditions, modalités et délais résultant de l'arrêté d'autorisation de lotir et des documents annexés, dont les prescriptions, en cas de discordance, prévalent sur toutes autres.

4.2. La réalisation éventuelle par tranche du lotissement et des travaux d'aménagement et d'équipements les concernant s'effectuera, le cas échéant, dans les conditions et modalités résultant de l'arrêté d'autorisation de lotir.

#### **Article 5. PROPRIETE DES TERRAINS ET EQUIPEMENTS COMMUNS**

5.1 Le lotisseur vend des parcelles divisées. La vente ne porte pas sur les parcelles et équipements à usage commun définis dans les documents annexés à l'arrêté d'autorisation de lotir.

5.2. Les éléments d'équipements communs ci-dessus énumérés à l'article 15 qui précède formeront un ensemble qui sera affecté indistinctement à l'utilité de tous les fonds compris dans l'ensemble immobilier.

Ils seront réalisés par le Constructeur et entretenus par l'Association Syndicale dont font partie de plein droit tous les propriétaires dudit groupe d'habitations. Tous ces équipements communs appartiendront à l'Association Syndicale Libre, aux termes de l'acte de transfert au profit de l'Association Syndicale, dont la signature pourra se faire dès que la Société réalisatrice aura réalisé une vente sans condition suspensive.

L'Association Syndicale sera, par le seul fait de l'apport des parties communes à son profit, subrogée dans tous les droits et actions du Promoteur/Constructeur, précédent propriétaire, à l'encontre de tous les entrepreneurs et les fera valoir directement à ses frais, risques et périls.

#### **Article 6. OBLIGATIONS DU LOTISSEUR A L'EGARD DES EQUIPEMENTS COMMUNS**

6.1. Le lotisseur est tenu d'achever effectivement tous les travaux d'équipements internes et externes du lotissement, sans aucune exception, et tels qu'ils sont prévus dans les documents visés dans le cadre de l'arrêté d'autorisation de lotir, 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.

6.2. 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.

#### **Article 7. OBLIGATION GENERALE DE CONSERVATION ET D'ENTRETIEN**

7.1. Le lotisseur a pour objet de veiller à la conservation et la maintenance en bon état de fonctionnement des équipements communs en application des dispositions des articles R 315- 6 et R 315-8 du Code de l'Urbanisme.

7.2. Les propriétaires ou occupants acquitteront les contributions et charges de toutes natures auxquelles leurs lots peuvent être assujettis à compter de la signature de l'acte notarié d'acquisition.

7.3. Toute aggravation des charges d'entretien, du fait de l'un des propriétaires, a pour effet d'obliger ce dernier à payer l'excédent de charges correspondant. Cette disposition s'applique notamment aux dégradations de voies ou de réseaux d'assainissement consécutives à l'exécution des travaux de construction engagés par les acquéreurs.

#### **Article 8. DEGRADATIONS DES EQUIPEMENTS COMMUNS**

8.1. Il appartient à chaque acquéreur de veiller à la bonne conservation des ouvrages d'équipements communs et de prendre toutes les mesures de protection desdits ouvrages lors de la construction des maisons.

En tout état de cause, chaque propriétaire sera tenu d'établir contradictoirement avec son constructeur de maison un état des lieux avant tout commencement des travaux et de mettre en

place les éléments de protection, notamment des trottoirs, bordures de trottoirs et chaussée, dont la réalisation est laissée à sa discrétion, mais pour laquelle il pourra utilement s'inspirer de ce qui est préconisé par le lotisseur.

## **CHAPITRE TROIS**

### **DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION**

#### **Article 9. REALISATION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION**

Chaque propriétaire est tenu de construire dans le respect des dispositions du règlement du lotissement, du plan d'occupation des sols et du plan de masse, notamment pour ce qui concerne l'adaptation au sol qui sera étudiée en fonction de la profondeur des égouts afin d'assurer une évacuation gravitaire des réseaux

Dans le cas contraire, le propriétaire fera son affaire personnelle de l'installation d'une pompe de relevage pour évacuer les réseaux

#### 9.2. Étude du sol

Chaque acquéreur dispose de la faculté de faire procéder, à son initiative et/ou celle de son constructeur et à ses frais exclusifs, à toute étude préalable du sol selon les dispositions mentionnées à l'article 31 du présent cahier des charges.

#### 9.3. Clôtures

Les clôtures séparatives établies entre les parcelles peuvent être ou non mitoyennes.

Les clôtures sont édifiées conformément aux dispositions du règlement du lotissement, du plan d'occupation des sols et du cahier des charges.

En tout état de cause, toutes les clôtures bordant le domaine public doivent être édifiées conformément aux dispositions du règlement du lotissement et achevées dans un délai de deux ans à compter du jour de la signature de l'acte authentique de vente.

#### 9.4. Branchements particuliers eau potable

Il appartient à chaque acquéreur de demander pour son propre compte, la mise en place du compteur et accessoires à la stéphanoise des Eaux

#### 9.5. Adaptation au sol de la construction :

Par définition il appartient au propriétaire et/ou à son constructeur de prévoir une adaptation au sol du bâtiment projeté en fonction de la configuration de la parcelle et de sa déclivité.

Le niveau fini du plancher rez-de-chaussée des habitations devra obligatoirement être situé à une cote supérieure au niveau fini du trottoir ou au niveau fini de la voie au droit du lot lorsqu'il n'y a pas de trottoir.

Toute modification de la voirie destinée à corriger un défaut d'implantation et/ou d'une adaptation au sol est rigoureusement interdite.

Lorsque la réalisation du lotissement comporte un différé des travaux de finitions, il importe que le propriétaire et/ou son constructeur demande, en tant que de besoin, au lotisseur le niveau de la chaussée finie par rapport à l'empierrement provisoire.

Si, malgré la diffusion des documents techniques de l'opération, le propriétaire et/ou son constructeur ne disposait pas de toutes les indications nécessaires pour évaluer et déterminer certaines composantes du projet de construction, notamment l'adaptation au sol, susceptibles de constituer des éléments indispensables à l'appréciation du projet, il lui est vivement recommandé de demander au lotisseur communication des éléments qui lui font défaut.

#### 9.6. Déplacement des branchements particuliers

Lors de la signature de la promesse de vente, chaque acquéreur reçoit un extrait du plan des branchements particuliers relatif à son lot.

Par conséquent, il s'oblige à prévoir l'accès de son garage ou de l'habitation compatible avec le positionnement des branchements particuliers qui seront ou sont mis en place par le lotisseur.

Toute modification en tout ou partie de l'emplacement desdits branchements est portée d'office et de plein droit à la charge du demandeur et ce, à plus forte raison après leur mise en place ou la réception donnant lieu à la délivrance du certificat R 315-36 (b) du Code de l'Urbanisme.

Toutefois, il est expressément stipulé que le lotisseur se réserve le droit de modifier en tout ou partie l'emplacement desdits branchements pour des nécessités d'exécution des travaux.

#### 9.7. Accès piétons et véhicules à la maison :

En raison du plan d'aménagement de la voirie, l'acquéreur devra respecter les accès prévus au plan masse ainsi que le plan de numérotation des maisons.

### **Article 10. SUJETIONS RELATIVES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION**

10.1. 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.

#### 10.2. Matériaux de construction

Les matériaux 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 des gravats existant sur son propre lot, du fait des travaux de construction.

Enfin il est, en particulier, interdit de gâcher du mortier ou du béton sur les voies du lotissement.

#### 10.3. Déblais

Les terres et déblais provenant des travaux de construction devront être évacués en dehors du lotissement. Les acquéreurs seront responsables de leurs entrepreneurs dans le cas où ceux-ci effectueraient des décharges à des endroits interdits.

Il sera notamment interdit de circuler avec des engins sur les chemins piétons, d'y entreposés des terres ou autres matériaux.

A défaut, la responsabilité incombera au propriétaire qui sera tenu de faire évacuer à ses frais exclusifs tous les dépôts de matériaux, déblais ou gravats constitués au mépris de l'obligation susmentionnée.

#### 10.4. Répartitions des désordres

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



## **Article 11. ENTRETIEN EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les terrains et les constructions doivent être constamment tenus en excellent état de propreté et d'entretien dans le respect du règlement et du cahier des charges.

Les portes, volets, persiennes et plus généralement les éléments extérieurs en bois doivent être maintenus en bon état.

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

22.7 En cas de manquement aux obligations d'entretien des constructions, des clôtures et des espaces non construits (jardins), l'Association Syndicale Particulière pourra mettre en demeure le propriétaire défaillant, par lettre recommandée avec avis de réception, lui enjoignant un délai convenable d'exécution de cet entretien.

A défaut de satisfaction, l'Association Syndicale Particulière prendra souverainement les mesures nécessaires pour faire réaliser les travaux, aux frais avancés de l'Association Syndicale, à charge de recouvrer la dépense contre le propriétaire concerné

## **CHAPITRE 4**

### **DISPOSITIONS DIVERSES**

#### **Article 13. ÉCOULEMENT DES EAUX**

Il est interdit de modifier, notamment par des mouvements de terre, l'écoulement naturel de l'eau de ruissellement et plus spécialement d'aggraver l'obligation pour chacun de recevoir les eaux provenant du fond supérieur.

Les propriétaires et/ou son constructeur devra prévoir un dispositif de rétention des eaux pluviales

Lot 1 à 6 : 3m<sup>3</sup>

Lot 7 à 11 : 4 m<sup>3</sup>

Lot 12 à 14 : 5m<sup>3</sup>

Ce dispositif devra impérativement être enterré et entretenu de manière régulière.

#### **Article 14. JOUISSANCE DES LIEUX**

Il ne peut être fait aucun autre usage des lots que celui défini dans le règlement du lotissement.

Les espaces communs, voies et ouvrages d'intérêt collectif sont à la disposition des propriétaires des lots qui peuvent en user librement suivant leur destination définie dans le règlement du lotissement et sans faire obstacle aux droits des autres propriétaires.

Tout usage abusif de ces biens entraînera la mise en cause de la responsabilité civile de l'usager.

#### **Article 15. DELAI DE CONSTRUCTION**

Chaque acquéreur s'engage à déposer la demande de permis de construire dans le délai de six mois à compter de la signature de l'acte de vente.

#### **Article 16. ARBRES, PLANTATIONS, ET TERRE VEGETALE**

16.1. Les nouvelles plantations seront réalisées conformément aux dispositions de l'article 671 du Code Civil prescrivant un recul de 1,90 mètre pour les plantations dépassant 2 mètres de haut et 0.50 mètre pour celles de moins de 2 m.

16.2. Les stipulations de l'article 16.1 sont réputées nulles et sans effet en cas de dispositions contraires et/ou dérogoatoires mentionnées dans les documents (plan de composition, règlement, etc...) visés sous le timbre du permis d'aménager.

16.3. 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 dommage, d'aucune cause d'exonération, notamment vétusté, foudre ou tempête.

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

16.4. Les plantations existantes ou créées éventuellement dans le cadre du programme d'aménagement du lotissement sur chaque lot privatif seront maintenues et protégées.

En cas de dépérissement, elles devront être remplacées par des plantations identiques. Cette obligation d'entretien et de remplacement à la charge du propriétaire s'étend aux plantations exécutées, soit par le lotisseur conformément au programme des travaux visé sous le timbre du permis d'aménager, soit par chaque propriétaire en application des obligations de plantations édictées par le règlement et le cahier des charges.

Il est recommandé à chaque acquéreur de prendre conseil auprès de paysagistes pour l'implantation et la nature des végétaux.

16.5. En règle générale, seule l'emprise de la voirie fait l'objet d'un décapage de la terre végétale.

Par conséquent, ladite terre végétale stockée sur l'emprise du lotissement appartient exclusivement au lotisseur.

Il est donc strictement interdit à tout propriétaire d'un lot du lotissement de prélever de la terre végétale à des fins personnelles, étant entendu que le lotisseur conserve le droit d'en disposer à sa guise.

#### **Article 17. SECHAGE DU LINGE**

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

Il est toléré de le faire dans la partie du jardin situé 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, le séchage du linge devant être fait sur un séchoir mobile et qui sera entreposé dans le garage.

#### **Article 18. Affichage :**

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

- a) pour les panneaux indiquant qu'une maison est à louer ou à vendre,
- b) pour les panneaux dits de chantier.

#### **Article 19. NUISANCE DE BRUITS:**

L'usage de reproduction sonore doit être modéré en dehors des maisons d'habitation et interdite à partir de 22 heures.

L'usage des appareils ménagers, de radio, de télévision, d'instruments de musique et d'outillage, de véhicules à moteur est autorisé sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par les voisins.

Il en est de même pour les instruments nécessaires à l'entretien des jardins. Les tondeuses et taille-haies ne pourront être utilisés que du lundi au samedi de 9 heures à 18 heures et le dimanche (ou jours fériés) de 10 heures à 12 heures.

#### **ARTICLE 20 - ANIMAUX**

Les animaux, même domestiques de nature bruyante, ou nuisibles sont interdits.

Les animaux tolérés ne pourront errer seuls et ne devront jamais donner lieu à réclamation justifiée de la part d'un propriétaire. Ils devront être tenus obligatoirement en laisse sur les parties à usage collectif.

Tous dégâts, dégradations, préjudices, sont à la charge des propriétaires de ces animaux

#### **Article 21. ANTENNES:**

Des antennes extérieures individuelles provisoires seront tolérées tant qu'un réseau de distribution par câbles ne sera en service.

Au cas où les services compétents procéderaient à une installation rendant suffisante l'utilisation d'antennes intérieures ou aménageraient un réseau de distribution par câbles, le lotisseur aura la faculté d'exiger que tous les propriétaires procèdent immédiatement à la dépose de toutes antennes extérieures individuelles.

#### **ARTICLE 22 - PLAQUES DE RUES**

Les propriétaires de chaque lot seront tenus, sans indemnité, de souffrir, sur les constructions ou en limite de lot, l'apposition de tous signes extérieurs du nom de la voie, du numéro de la propriété et de tous autres éléments de mobilier urbain d'utilité commune.

#### **ARTICLE 23 - RAMASSAGE DES ORDURES MENAGERES**

La collecte des ordures ménagères s'effectuera conformément aux règlements et usages municipaux. Les sacs plastiques contenant les ordures ménagères seront collectés par les services municipaux. S'il est prévu des containers communs, ils seront acquis et entretenus par l' Association Syndicale Libre soit Particulière soit Générale.

#### **ARTICLE 24 - CIRCULATION / PARKING**

La vitesse maximale est limitée à Dix kilomètres/heure sur la voie de desserte, sauf réglementation plus contraignante des autorités locales.

Les propriétaires, locataires ou occupants veilleront à ce que le transporteur chargé de leur emménagement, de leur déménagement ou, de façon plus générale, du transport ou de la livraison de meubles ou d'objets quelconques, soit bien assuré pour le cas de détérioration d'une partie à usage collectif ou du lot d'un autre propriétaire.

Sur les parties à usage collectif et sur la marge de reculement des clôtures, il ne pourra y être stationné aucun véhicule, caravane, remorque, canot, ni déposé en permanence aucun objet de caractère encombrant, sauf aux emplacements prévus par le promoteur à cet effet pour les voitures.

Les voies devront toujours être tenues en parfait état de propreté sur tout leurs parcours ; il ne pourra, sous aucun prétexte, y être fait aucun dépôt d'immondices, détritiques ou objets quelconques.

Chaque acquéreur devra notamment, constamment assurer l'exécution de cette clause au droit de sa propriété et en particulier dans la marge de reculement des clôtures.

L'accès au lot ne pourra se faire que par l'emplacement réservé à cet effet, et s'il y a un franchissement de caniveau ou d'une bordure, celui-ci devra être renforcé par l'acquéreur pour le passage de véhicules lourds éventuellement nécessaires au chantier.

Le stationnement de tout véhicule, quel qu'il soit, sera également interdit sur tous espaces verts collectifs, ainsi que sur toutes places, allées, chemins piétonniers.

## **ARTICLE 25 - CONSERVATION ET ENTRETIEN DES ESPACES COMMUNS**

Les espaces libres communs du groupe d'habitations ainsi que leurs aménagements et leurs accessoires devront, d'une façon générale, être aménagés et utilisés conformément aux dispositions générales du présent cahier des charges et aux dispositions particulières ci-après, notamment :

- Ils devront être conservés par les occupants dans un état de rigoureuse propreté et de bonne utilisation.
- Il est interdit de cueillir les fleurs et de couper les branches d'arbres, d'abattre les arbres
- Il est interdit de procéder au lavage ou à la vidange des voitures sur les aires de circulation, voies et d'une façon générale, de procéder dans ces espaces communs à des lavages ou étendages divers.
- Les arbres morts devront être remplacés dans le délai maximum de six mois par l'Association Syndicale.
- Chaque acquéreur sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes, soit de son fait, soit de fait de sa famille, de ses animaux, de son personnel, de personnes se rendant chez lui, ou du fait de son locataire. Il est également responsable des dégradations causées par les véhicules se rendant chez lui, que ces dégradations soit dues à des causes accidentelles, ou à des fuites de liquides.

## **Article 26. EXTENSION DU LOTISSEMENT, RESERVES SUR LES EQUIPEMENTS COMMUNS**

### 21.1. 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 pouvant 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 présent cahier des charges résultant du fait même de leur acquisition de lots.

Ladite acceptation par les acquéreurs d'une extension du lotissement s'entend également et en tant que besoin, au sens de l'article L 315-3 du Code de l'Urbanisme.

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.

### 21.2. Réserves sur les équipements communs

Le lotisseur se réserve, tant pour lui-même que pour toute personne physique ou morale qui se substituerait à lui, le droit d'utiliser les voies, réseaux et équipements communs du lotissement pour assurer la desserte des terrains voisins restant lui appartenir, et/ou ceux qu'il pourrait acquérir en vue de réaliser à son initiative toute opération contiguë.

Si l'utilisation des ouvrages existants nécessite une augmentation de leurs dimensions ou capacités, le coût consécutif à ces modifications sera supporté exclusivement par le maître de l'ouvrage de l'opération contiguë qui s'y raccorde.

## **Article 27. TENUE GENERALE**

22.1. Les lots, les constructions, les espaces communs et les voies seront tenus en excellent état de propreté et d'entretien.

22.2. 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, ainsi que pour les fouilles archéologiques imposées au lotisseur.

22.3. Les décharges (ordures, déchets, matériaux, gravats) sont proscrites sur les lots privés, les voies, les espaces communs et les terrains voisins.

Chaque acquéreur est tenu d'assurer lui-même la remise de ses propres déchets au service de nettoyage.

Aucun dépôt d'immondices ou de fumier ne sera toléré.

Aucune installation nauséabonde ne sera admise.

Aucun élevage d'animaux n'est autorisé dans le lotissement.

22.4. 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 arrière des terrains.

22.5. Les propriétaires devront user de leur lot de manière à ne pas nuire au repos et à la tranquillité de leurs voisins.

#### **Article 28. ALLOTISSEMENT**

La division ou la réunion de lots contigus par un même propriétaire n'est pas autorisée sur l'ensemble du lotissement.

#### **Article 29. OBLIGATION DE CONTRACTER UNE ASSURANCE**

Obligation de contracter une assurance :

Chaque propriétaire est tenu de contracter une assurance incendie et recours des voisins pour les bâtiments construits sur sa parcelle.

L'Association Syndicale assurera, quant à elle, toutes les parties communes dont elle a l'obligation d'entretien.

#### **Article 30. LOCATION**

Les propriétaires pourront louer leur maison comme bon leur semblera à la condition expresse que les locataires soient de bonne vie et mœurs.

Les baux et engagements de location devront imposer aux locataires, sous peine de nullité de leurs contrats, l'obligation de respecter les dispositions du présent cahier des charges.

Toutefois, les propriétaires resteront personnellement garants et responsables de l'exécution de cette obligation.

#### **Article 31. MODIFICATIONS DU PRESENT CAHIER DES CHARGES**

28.1. Les dispositions du chapitre cinq afférentes aux conditions des ventes ne peuvent être modifiées que par le lotisseur lors de la conclusion des ventes.

## **CHAPITRE 5**

### **DISPOSITIONS RELATIVES A LA VENTE**

#### **Article 32. GARANTIE DE DELIVRANCE**

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

L'entrée en jouissance se fera par la prise de possession réelle, l'immeuble vendu étant libre de toute location et de toute 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 l'immeuble à lui vendu.

Le lotisseur garantit la contenance indiquée, à un vingtième près, ainsi qu'il est prévu à l'article 1619 du Code Civil.

#### **Article 33. GARANTIE D'EVICITION**

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 vendu.

#### **Article 34. GARANTIES**

34.1. Comme il est stipulé dans l'acte authentique de vente, la vente des lots est effectuée aux conditions ordinaires et de droit.

Les acquéreurs sont tenus de prendre le lot à eux vendu dans l'état naturel où il se trouvera au jour fixé pour la délivrance et de l'entrée en jouissance, sans aucune garantie relative à la structure géologique du sol et du sous-sol, notamment en ce qui concerne éventuellement une inconsistance de sol, une résurgence d'eau ou d'une présence rocheuse pouvant entraîner des fondations spéciales ou des travaux de drainage ou de minage.

Les acquéreurs ont toute faculté, préalablement à la signature de l'acte authentique, de faire procéder, à leur initiative et/ou à celle de leur constructeur, sur le lot qu'ils ont réservé, à toute étude préalable de sol susceptible de constituer un élément d'appréciation indispensable pour la réalisation de leur projet de construction.

Les frais entraînés par ladite étude du sol restent à l'entière charge des acquéreurs qui s'y obligent.

La présente faculté relative à l'étude préalable du sol est expressément consentie sous la condition formelle d'une remise en état du terrain après exécution de ladite étude, dans le cas où les acquéreurs ne donneraient pas suite à l'acquisition de la parcelle qu'ils ont réservée.

De convention expresse et en vertu de la faculté consentie aux acquéreurs de pouvoir réaliser, à leur initiative et/ou à celle de leur constructeur, toute étude du sol préalablement à la signature de l'acte authentique, il est stipulé que le coût des travaux supplémentaires entraînés, le cas échéant, par des fondations spéciales ou autres travaux résultant de la structure géologique naturelle du sol et du sous-sol, reste exclusivement à l'entière charge des acquéreurs et ne pourra donner lieu à aucune diminution du prix du lot.



En outre, les acquéreurs ne pourront tenir le lotisseur pour responsable du mauvais fonctionnement de l'installation d'assainissement individuel qu'ils auront mis en place, ainsi que de l'un ou l'autre des éléments qu'elle comporte.

34.2. Sans préjudice des dispositions particulières stipulées à l'article 5 du présent cahier des charges pour les équipements du lotissement, le lotisseur, pris en sa qualité de vendeur est tenu à la garantie décennale édictée par l'article 1792 et 2270 du Code Civil.

34.3. Le lotisseur déclare, en outre, que le terrain, faisant l'objet du lotissement, ne comporte pas à sa connaissance des sujétions particulières liées à l'état du sous-sol, telles que : anciennes carrières, galeries minières ou autres, fouilles ou remblais non stabilisés.

### **Article 35. MESURAGE ET BORNAGE**

Le géomètre expert, chargé de l'opération, procédera au mesurage et bornage des lots avant la passation des actes de ventes.

Les superficies et dimensions réelles des parcelles seront déterminées après bornage des lots.

Un plan régulier de chaque lot, sera adressé par ledit Geometre-Expert et devra obligatoirement être annexé à l'acte de vente.

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

Préalablement à la signature de l'acte authentique de vente, l'acquéreur pourra, à ses frais, faire vérifier son plan et le bornage de son lot et devra, en outre, constater la présence de toutes les bornes délimitant son lot.

Aucune réclamation ne sera admise après la signature de l'acte de vente.

En cas de disparition des bornes après la vente, suite à des travaux effectués pour le compte de l'acquéreur, leur remise en place sera effectuée par le Geometre-Expert, chargé du lotissement, aux frais exclusifs des acquéreurs.

### **Article 36. SERVITUDES:**

33.1. Les acquéreurs souffriront les servitudes passives, apparentes, ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les immeubles vendus, sauf à profiter de celle actives, le tout, s'il en existe, à leurs risques et périls, sans recours contre le lotisseur 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 par la loi.

A cet égard, le lotisseur déclare qu'il n'existe à sa connaissance pas d'autres servitudes que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux ou des dispositions prescrites dans l'arrêté d'autorisation de lotir et les documents annexés, tels qu'ils seront relatés dans les actes de vente.

33.2. D'une manière générale, aucun acquéreur d'un ou plusieurs lots ne pourra s'opposer, le cas échéant, au passage des canalisations d'eau, d'assainissement, de drainage, d'électricité ou de télécommunications devant, pour des raisons techniques, traverser éventuellement son (ou ses) lot(s) et sera tenu de souffrir les servitudes qui en résulteront.

Chaque acquéreur devra accepter l'existence de regards techniques ou autres installations.

### 33.3 – Servitudes de passage

Chaque lot du groupe d'habitation devra souffrir les servitudes de passage, d'entretien et de réfection de toutes canalisations souterraines, conduits, câbles et branchements (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, électricité, téléphone, télédistribution, gaz, etc...) ladite énumération n'étant pas limitative ainsi que la présence éventuelle sur certaines parcelles de regards, avaloirs, bouches à grille, puisards, siphons, fosses de décantation, ... qui pourront être utiles à l'un ou l'autre des fonds,

En conséquence, tout propriétaire devra obligatoirement laisser libre l'accès et ne pourra jamais s'opposer à l'ouverture éventuelle de tranchées pour un branchement, une vérification ou une réparation, étant entendu que lesdits travaux devront être effectués et les lieux remis en état (sauf le gazon et les plantations dont la réfection restera à la charge du propriétaire concerné) dans les plus brefs délais.

En outre, tout propriétaire devra obligatoirement laisser libre l'accès aux "tampons de regard" des réseaux d'eaux usées ou d'eaux pluviales situés sur sa propriété, lesquels devront, pour rester ainsi accessibles, n'être jamais recouverts. Par ailleurs, il ne pourra être édifié aucune construction ou élément fixe empêchant l'accès aux réseaux. Il en est de même de la plantation d'arbres, ou végétaux, dont les racines pourraient endommager lesdits réseaux.

Par le fait même de l'acquisition de son lot, tout acquéreur acceptera la situation des différents réseaux, branchements, éléments et appareils de toute nature ainsi que leurs accessoires d'utilité commune à tout ou à plusieurs acquéreurs ; qui auront été implantés y compris leurs emplacements

Les propriétaires ne pourront apporter aucune modification aux différents réseaux installés dans le groupe d'habitations.

L'entretien de ces réseaux, jusqu'aux branchements individuels sera assuré par l'Association Syndicale Particulière.

A partir des branchements individuels, l'entretien sera à la charge du propriétaire concerné.

### 33.4 - Servitudes de plantations

Chaque lot du groupe d'habitations devra souffrir des servitudes pour les plantations situées à une distance des limites de propriété inférieure à la distance légale sans que le propriétaire du lot voisin puisse protester pour quelque raison que ce soit (présence de racines, ombres, ... ) et ce dans les cas suivants :

- d'une part, pour les arbres existants, qu'ils soient situés en parties privatives ou communes,
- d'autre part, pour les plantations à réaliser conformément au Permis de Construire ou après accord des autorités administratives. Les plantations pourront être en partie privatives.

### 33.5 - Servitude d'accès au coffret comptage d'électricité

Les coffrets comptage d'électricité situés en limite de clôture ou en limite de propriété ou incorporés en façade de bâtiment devront constamment être accessibles depuis la voirie, sans aucun obstacle (clôture, portillon, végétation,...).

### **Article 37. CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

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

### **Article 38. FRAIS ET HONORAIRES**

Au moment de la signature de l'acte authentique de vente, chaque acquéreur devra payer, en sus et sans diminution de son prix, les frais, droits et honoraires inhérents à son acte de vente et le coût des plans de vente qui seront annexés audit acte.

### **Article 39. 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 ayants droit.

### **Article 40. 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 Livre Foncier par les soins du notaire, rédacteur de l'acte de dépôt.

**Fait à SAINT- ETIENNE , le**