

CAHIER DES CHARGES

CHAPITRE I - GENERALITES

Art 1 - Objet

Le cahier des charges a pour objet :

- a) de fixer les règles de caractère privé du lotissement, ces règles s'ajoutant éventuellement aux dispositions contenues dans le règlement du lotissement.

- b) de fixer les conditions générales des ventes ou des locations qui seront consenties par le ou les lotisseurs de même que les conditions des reventes ou des locations successives qui pourront être consenties par les premiers acquéreurs.

Art 2 - Force obligatoire du cahier des charges

2.01

Les règles ci-dessus visées s'imposeront :

- dans les rapports des vendeurs 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, 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.

2.02

Le respect des règles du 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 de toute action en exécution forcée, notamment en démolition, et allouer tous dommages-intérêts.

2.03

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 lotisseur en tant que tel puisse être mis en cause.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS CONCERNANT LES EQUIPEMENTS COMMUNS ET LES DEPENSES Y AFFERENT

Art 3 - Les équipements communs

Le lotissement comporte des équipements à usages communs, à savoir :

Un réseau d'eaux pluviales, et une noue de rétention-infiltration avec rejet par un débit calibré dans grand ravin au nord.

Un réseau d'eau potable et les réseaux d'électricité (BT) et Télécom.

Le tout, ainsi que les dits équipements sont figurés sur les plans et pièces écrites faisant partie du dossier du lotissement approuvé et déposé, conformément à la loi.

Art 4 - Création des équipements

4.01

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

4.02

Le lotisseur est tenu de mettre les dits équipements en état de conformité avec les plans et le programme des travaux ainsi qu'avec les règles de l'art.

Le lotisseur n'est pas tenu à l'obligation de garantie quant aux défauts cachés des dits équipements et les propriétaires sont subrogés dans ses droits et actions à l'encontre des locataires d'ouvrages.

4.03

Les actions engagées en vertu du présent article, à l'encontre du lotisseur, et le cas échéant, de ces locataires d'ouvrages sont exercés exclusivement par les propriétaires.

Art 5 - Propriétés des équipements communs

5.01

Les espaces et équipements communs seront propriété des acquéreurs des lots.

Sauf prise en charge totale ou partielle des équipements et voiries.

Art 6 - Obligation générale de conservation et d'entretien

6.01

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

Art 7 - Contribution des propriétaires aux charges afférentes aux équipements (voir article 25)

Art 8 - 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 sans préjudice de ses recours le cas échéant, contre ses entrepreneurs ou fournisseurs.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Art 9 - Réalisation des travaux de construction

Chaque propriétaire construit dans le respect des dispositions règlementaires et devra prendre toutes précautions et réaliser toutes études, sondages etc... en vue de son projet de construction.

Art 10 - Sujétions 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 toutes précautions pour que celle-ci ne soit pas aggravée.
Il est tenu, directement à l'égard des autres propriétaires de réparer tous désordres 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 le meilleur délai à l'enlèvement des gravats existants sur son propre lot, du fait des travaux de construction.
Il est en particulier, interdit de gâcher du mortier sur les voies et espaces communs.

Art 11 - Entretien extérieur des constructions

Les constructions doivent être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien dans le respect du règlement.

Les portes, volets, persiennes et plus généralement les éléments extérieurs en bois doivent être vernis ou peints tous les cinq ans au moins, de façon à maintenir à l'ensemble un aspect soigné.

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

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS DIVERSES

Art 12 - Mode d'occupation

12.01 Constructions

Le lotissement est destiné à recevoir des maisons d'habitations individuelles et leurs annexes.

12.02 Clôtures

(voir règlement article 11).

Art 13 - Ecoulement des eaux

13.01

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

Les propriétaires ou occupants des lots ne devront pas faire obstacle au bon écoulement des eaux en provenance naturelle des fonds supérieurs.

13.02

A ce sujet, il est rappelé que les eaux de ruissellement des toitures, des terrasses et toutes surfaces imperméabilisées devront être récupérées et canalisées vers les tabourets de branchements Eaux Pluviales réalisés par le lotisseur.

SAINT MONTAN
« La garrigue de Courbier »

Art 14 - Arbres et plantations

14.01

Les plantations existantes ou créées seront maintenues et protégées quelle que soit leur distance aux limites séparatives.

14.02

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, s'il en est cause.

14.03

Chaque propriétaire ou occupant de lots sera tenu personnellement d'assurer l'entretien des espaces communs qui longent sa limite sur une largeur d'au moins deux mètres, de veiller à arracher périodiquement les mauvaises herbes et d'arroser les végétaux mis en place par le lotisseur.

Art 15 - 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 non visible des voies publiques, à condition que cet étendage soit discret et qu'en aucun cas il ne dépasse la hauteur maximale admise pour les haies.

Art 16 - Affichage

Toute publicité ou affichage est interdit, 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
- c) pour les panneaux ou plaques de professions libérales ou assimilées si celles-ci sont autorisées.

Art 17 - Bruits

L'usage discret de la reproduction sonore est autorisé.

A partir de 22 heures cet usage est interdit hors des constructions.

Art 18 - Antennes

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

Art 19 - Servitudes imposées à chaque lot

Chaque lot devra supporter le passage des canalisations souterraines qui pourront être utiles à l'un ou à l'autre des fonds à condition que ces canalisations passent en dehors du périmètre constructible. Les servitudes existantes seront maintenues. Les propriétaires des lots devront supporter ces servitudes et leurs conséquences, de même, ils devront supporter les servitudes de passage des réseaux souterrains qui, pour des raisons techniques, pourraient être placés dans leurs lots, dans le cadre des travaux du lotissement, qu'ils soient ou non indiqués sur les plans du projet.

SAINT MONTAN
« La garrigue de Courbier »

NB : les lots 5 et 6 supporteront une servitude de canalisation d'eaux pluviales et d'eaux résiduelles de SPANC, avec rejet dans la noue au Nord.

Art 20 - Servitudes imposées pour certains équipements communs

20.01 Assurances

Obligation de contracter des assurances;

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

20.02 - Circulation

Les propriétaires de lots seront tenus de souffrir sans indemnité, l'apposition sur les clôtures, de tous signes extérieurs du nom de la voie, ainsi que toutes installations d'intérêt général.

Les acquéreurs auront, sur les voies, les mêmes droits de circulation sans distinction, que leur lot ait ou non accès sur ces voies.

20.03 - Branchements - Modifications

L'acquéreur qui souhaiterait modifier la position des branchements réalisés par la Commune pour son lot devra le faire à ses frais, en accord avec le concepteur du lotissement et les services concessionnaires concernés.

Les acquéreurs devront faire leur affaire personnelle de tous contrats ou abonnements à souscrire auprès de la Commune et d'E.R.D.F.

Les frais de branchements, la fourniture et la pose de compteurs seront à la charge des acquéreurs suivant les conditions imposées par la Commune ou la Société concessionnaire.

20.04 - Accès

Le traitement des accès véhicules ou piétons aux lots depuis la chaussée seront à la charge des acquéreurs.

L'emplacement et la forme des accès sont fixés au plan PA4, aucune clôture ne sera autorisée en mitoyenneté des accès doubles.

CHAPITRE V - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX VENTES QUI SERONT REALISEES PAR LE LOTISSEUR

Art 21 - Garantie

Les acquéreurs seront tenus de prendre les lots à eux vendus dans l'état où ils se trouveront au jour fixé pour l'entrée en jouissance. Sans préjudice des dispositions contraires du présent cahier des charges, en son article 4, les

vendeurs ne sont tenus à aucune garantie soit de l'état du sol ou du sous-sol, soit de l'existence des vices apparents ou cachés, de communautés ou mitoyennetés.

Art 22 - Mesurage et bornage

Le lotisseur devra préalablement à la mise en vente des lots, faire procéder au mesurage et au bornage des lots par Monsieur EPELLE JP, Géomètre-Expert à Pierrelatte, auteur du projet de lotissement, aux frais des acquéreurs.

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

SAINT MONTAN

« La garrigue de Courbier »

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 le plan et le bornage de son lot.

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

Art 23 - 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 droit qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

Art 24 - Propriété - Jouissance

Les acquéreurs seront propriétaires des lots par eux acquis à compter du jour de la vente à eux consentie, et ils en auront la jouissance à compter du même jour, par la prise de possession réelle.

Art 25 - 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 qui sera fixé pour leur entrée en jouissance.

Art 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, les frais, droits et honoraires de son acte de vente, sa quote-part dans les frais de publication du règlement et du cahier des charges.

De plus, il s'engagera à contracter **une mission d'architecte d'harmonisation** choisi pour ce lotissement, avant le dépôt de la demande de Permis de Construire pour VISA préalable de :

Ecoarchi – 349 avenue salvador Allende – 84500 BOLLENE

06 49 02 39 30

kora@architectes.org

pour un montant d'honoraires fixé à 420 euros TTC

Art 27 - Réserve de privilège, action résolutoire

Indépendamment de l'action résolutoire, chaque lot vendu demeurera spécialement affecté à la garantie du prix en principal, intérêts, frais et accessoires et à l'exécution des charges, clauses et conditions de la vente, et ce, par privilège expressément réservé aux vendeurs.

Art 28 - Solidarité

Si plusieurs personnes se rendent conjointement acquéreurs d'un lot il y aura solidarité entre elles et les droits et actions tant personnels que réels des vendeurs, seront indivisibles à leur égard, comme aussi à l'égard de leurs héritiers et représentants.

Les mêmes solidarité et indivisibilité existeront entre les acquéreurs et tous les commandants qu'ils se seraient substitués.

Art 29 - Remise et titres

SAINT MONTAN

« La garrigue de Courbier »

Les vendeurs ne remettront aux acquéreurs aucun ancien titre de propriété, mais ces derniers demeurent subrogés dans tous les droits des vendeurs pour se faire délivrer à leurs frais, à eux acquéreurs, tous extraits ou expéditions d'actes concernant les lots à eux vendus.

Art 30 Publication

Une expédition du présent cahier des charges sera publiée au Bureau des Hypothèques de Valence, au plus tard en même temps que la première des ventes qui sera réalisée.