

DÉPARTEMENT DE LOIRE - ATLANTIQUE

Commune de DIVATTE-SUR-LOIRE

Lotissement à usage principal d'habitation**« CHANTECLAIR »****CAHIER DES CHARGES**

Permis d'aménager N° PA 044 029 21 A3003

Document établi et rédigé par le maître d'ouvrage :

SNC CHANTECLAIR**32 boulevard Vincent Gâche****44200 NANTES**Tél. **02 40 37 61 00**

Monsieur le Directeur de SNC CHANTECLAIR certifie avoir rédigé et approuvé le présent cahier des charges :

À **NANTES**Le 11 / 05 / 2023(Signature) **SNC CHANTECLAIR**32, bd Vincent Gâche
44200 NANTES

Tél : 02 40 37 61 00

contact@bati-aménagement.fr

SIRET : 911 833 242 00017

Monsieur Pierre-Gaëtan DELVY, Directeur

SOMMAIRE

Préambule	4
Article 1 – Objet du cahier des charges	4
Alinéa 1.1 - Force obligatoire du cahier des charges	4
Alinéa 1.2 - Désignation des parties	4
Alinéa 1.3 - Présentation	5
Alinéa 1.4 - Durée de validité	5
Alinéa 1.5 - Substitution de l'aménageur	5
Alinéa 1.6 - Insertion dans les actes de cession ou de location	5
Article 2 – Division des terrains	5
Chapitre 1 – Objectifs et conditions de la cession	6
Article 3 – Objet de la cession	6
Article 4 – Périmètre - Désignation	6
Article 5 – Résolution	7
Article 6 – Vente, location, morcellement des terrains cédés ou loués	8
Article 7 – Recours réciproque des propriétaires.	8
Chapitre 2 – Droits et obligations	9
Article 8 – Droits et obligations de l'aménageur	9
Alinéa 8.1 - Composition	9
Alinéa 8.2 - Obligations de l'aménageur	9
Alinéa 8.3 - Droits de l'aménageur	9
Alinéa 8.4 - Propriété des terrains et équipements	10
Article 9 – Droits et obligations du constructeur	11
Alinéa 9.1 - Obligations du constructeur	11
Alinéa 9.2 - Délais d'exécution	12
Alinéa 9.3 - Prolongation éventuelle des délais d'exécution	12
Alinéa 9.4 - Sanctions à l'égard du constructeur	12
Alinéa 9.5 - Mesurage et bornage	12
Alinéa 9.6 - Suivi Architectural	13
Alinéa 9.7 - Gestion des déchets générés par le constructeur	14
Alinéa 9.8 - Obligation générale de conservation et d'entretien	14
Alinéa 9.9 - Dépôt de garantie pour dégradations éventuelles	14
Alinéa 9.10 - Contribution des propriétaires aux charges afférentes aux équipements	15
Alinéa 9.11 - Aggravation des charges	15
Alinéa 9.12 - Droits du constructeur	15
Chapitre 3 – Règles et servitudes d'intérêt général	16
Article 10 – Utilisation et entretien des terrains à usage privatif	16
Alinéa 10.1 - Destination des constructions	16
Alinéa 10.2 - Affichage	16
Alinéa 10.3 - Subdivision de lot	16
Alinéa 10.4 - Jardins	16
Alinéa 10.5 - Stationnement	16
Alinéa 10.6 - Signalisation	16
Alinéa 10.7 - Antennes (cas particuliers)	17
Alinéa 10.8 - Entretien	17
Alinéa 10.9 - Clôtures sur voie, à l'alignement et sur les limites séparatives.	17
Alinéa 10.10 - Haies	17
Alinéa 10.11 - Abris de Jardin	18
Alinéa 10.12 - Poulaillers	18
Alinéa 10.13 - Séchage du linge	18

<i>Alinéa 10.14 - Décharges</i> -----	18
<i>Alinéa 10.15 - Son</i> -----	18
<i>Alinéa 10.16 - Chiens</i> -----	18
<i>Alinéa 10.17 - Canalisations</i> -----	18
<i>Alinéa 10.18 - Ordures ménagères</i> -----	18
Article 11 – Utilisation et entretien des espaces publics -----	19
Article 12 – Servitudes générales -----	19
Article 13 – Servitudes particulières -----	19
Chapitre 4 – Prescriptions techniques particulières -----	20
Article 14 – Déroulement de la construction -----	20
Article 15 – Réalisation de la construction -----	20
<i>Alinéa 15.1 - Reconnaissance des sols</i> -----	20
<i>Alinéa 15.2 - Branchements</i> -----	20
<i>Alinéa 15.3 - Mesures de Protection des équipements et espaces communs</i> -----	21
<i>Alinéa 15.4 - Information relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction</i> -----	21
Article 16 – Répartition des prestations d'aménagement -----	21
<i>Alinéa 16.1 - Topographie et implantation</i> -----	21
<i>Alinéa 16.2 - Terrassements et mise en état des sols</i> -----	22
<i>Alinéa 16.3 - Voiries</i> -----	22
<i>Alinéa 16.4 - Assainissement des eaux usées et des eaux pluviales</i> -----	23
<i>Alinéa 16.5 - Eau potable</i> -----	24
<i>Alinéa 16.6 - Électricité</i> -----	24
<i>Alinéa 16.7 - Télécommunication</i> -----	25
<i>Alinéa 16.8 - Éclairage extérieur</i> -----	25
<i>Alinéa 16.9 - Aménagements paysagers</i> -----	25
<i>Alinéa 16.10 - Ordures ménagères</i> -----	26

Préambule

Article 1 – Objet du cahier des charges

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer les règles de caractère privé du lotissement dénommé :

"CHANTECLAIR"

Commune de DIVATTE-SUR-LOIRE

Il s'ajoute au règlement de lotissement qui est un document à caractère réglementaire susceptible de modifications par l'autorité publique compétente.

Il est opposable et s'impose à tous les propriétaires ou utilisateurs de terrains ou constructions, à quelque titre que ce soit, sur tout ou partie du lotissement. Les acquéreurs ou occupants seront ainsi tenus de respecter intégralement les stipulations du présent cahier des charges, de même que les dispositions stipulées au "cahier des limites des prestations générales et des prescriptions techniques particulières" figurant en annexe.

Alinéa 1.1 - Force obligatoire du cahier des charges

Les règles précisées ci avant s'imposeront :

- dans les rapports du lotisseur et des propriétaires des lots,
- dans les rapports de propriétaires entre eux, **et ce pendant 20 ans** à compter de la première vente du lot dans le lotissement

Le présent cahier des charges est opposable à et par quiconque détient ou occupe, à quelques titres 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, à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location ou de reventes ou locations successives.

Le respect des règles du présent cahier des charges est assuré par tout propriétaire du lotissement ou par l'Association Syndicale des propriétaires du lotissement.

Tout propriétaire peut également en demander directement l'application sans avoir à justifier de l'inaction de l'Association Syndicale.

En cas de transgression ou de différend, le Tribunal de Grande Instance est compétent pour connaître de toute action en 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, directement par l'Association Syndicale, l'exécution des conditions imposées et auxquelles celui-ci aurait contrevenu.

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

Les dispositions du présent cahier des charges peuvent être modifiées selon le respect du code de l'urbanisme.

Alinéa 1.2 - Désignation des parties

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- D'une part, on désignera dans ce document sous le vocable « **constructeur** » tout assujetti au présent Cahier des Charges, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage, etc.,
- D'autre part, on désignera sous le vocable « **aménageur** » la société **SNC CHANTECLAIR**,
- Enfin, on désignera sous le vocable « **acte de cession** » tout acte transférant la propriété d'un terrain ou bâtiment situé dans le périmètre d'application du présent Cahier des Charges, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, etc. et par « location » ou « bail » tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un des dits biens, que ce soit un bail à construction, un bail emphytéotique, etc.

Alinéa 1.3 - Présentation

Le présent cahier des charges est divisé en quatre chapitres :

Le **Chapitre 1** comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux constructeurs et aux utilisateurs des terrains pour satisfaire au respect de l'utilité publique ; elles précisent notamment :

- Le but de la cession,
- Les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations.

Le **Chapitre 2** définit les droits et obligations de l'aménageur et du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement du lotissement et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques et architecturales imposées aux constructeurs.

Le **Chapitre 2** fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux constructeurs, à leurs ayants-cause à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs, qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges par voie de convention avec l'aménageur. Il détermine notamment les modalités de la gestion des ouvrages d'intérêt collectif.

Le **Chapitre 4** définit les prescriptions techniques particulières des terrains et des constructions, notamment la répartition des travaux à charge de l'aménageur et ceux à charge du constructeur.

Alinéa 1.4 - Durée de validité

Les dispositions du présent Cahier des Charges restent applicables de manière indéterminée et se poursuivront après la durée du lotissement.

Alinéa 1.5 - Substitution de l'aménageur

À l'expiration du lotissement, pour quelque raison que ce soit, la collectivité publique sera substituée de plein droit à l'aménageur dans tous les droits et obligations résultant pour celle-ci du présent cahier des charges, sans que le constructeur ait le droit de s'y opposer.

Alinéa 1.6 - Insertion dans les actes de cession ou de location

Le présent cahier des charges sera inséré intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives.

Article 2 – Division des terrains

Les terrains sus-indiqués feront l'objet d'une division par l'aménageur entre, d'une part, les terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres communs, et d'autre part, ceux destinés à être cédés ou loués aux constructeurs publics ou privés.

Cette division sera soumise aux formalités de lotissement en vertu des dispositions de l'article R 442 - 1 du code de l'urbanisme.

Chapitre 1 – Objectifs et conditions de la cession

Article 3 – Objet de la cession

L'aménageur 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 en possession réelle, le terrain loti étant libre de **toute location ou occupation**.

Les cessions sont consenties en vue de la construction de bâtiments à usage principal d'habitation ou mixte d'habitation et professionnel et leurs annexes dans la limite de la surface de plancher (SDP) attribuée au terrain cédé ou loué.

Toute construction devra être édifiée :

- 1) Conformément aux dispositions du PLU ou du PLUI approuvé et en vigueur,
- 2) Conformément au Permis d'Aménager
- 3) Conformément au plan individuel règlementaire (plan de vente et de bornage) défini pour chaque lot (document contractuel),
- 4) Conformément aux termes du présent cahier des charges.

La vente des parcelles constructibles est effectuée aux conditions ordinaires et de droit.

Tout acquéreur prendra la parcelle vendue dans l'état où elle se trouvera le jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix en raison dudit état quel qu'il soit, ni pour aucun autre motif. Le lotisseur ne sera tenu à aucune garantie, soit de l'état du sol ou du sous-sol, soit de l'existence de vices apparents ou même cachés.

En particulier, il ne pourra élever de réclamation en cas de modifications de tracés ou de surfaces des parcelles, autres que la sienne ou de modifications apportées à la voirie et à la viabilité en accord avec les autorités compétentes.

A cet effet, l'aménageur pourra déposer tout arrêté modificatif dudit lotissement, pour ce qui concerne les lots non vendus.

La superficie définitive sera celle portée sur le plan à annexer à l'acte de vente qui sera établi par le Géomètre Expert Foncier du Lotissement.

Toute location ou tout partage qui serait conclu par l'acquéreur en méconnaissance des dispositions du présent cahier des charges, ou du règlement du lotissement serait nul et de nul effet.

Article 4 – Périmètre - Désignation

Le périmètre du lotissement est constitué par les parcelles sises à CHANTECLAIR figurant au cadastre de la Commune sous les sections cadastrales indiquées ci-dessous :

N° Lot	Surface avant bornage (en m ²)	Surface de Plancher (en m ²)	Référence cadastrale
Lot 1	310 m ²	200 m ²	AC 1059
Lot 2	328 m ²	200 m ²	AC 1060
Lot 3	329 m ²	200 m ²	AC 1061
Lot 4	343 m ²	200 m ²	AC 1062
Lot 5	315 m ²	200 m ²	AC 1063
Lot 6	322 m ²	200 m ²	AC 1064
Lot 7	350 m ²	200 m ²	AC 1065
Lot 8	394 m ²	200 m ²	AC 1066
Espaces communs	592 m ²	0 m ²	AC 1057

Surface de Plancher Totale

1600 m²

Nota :

- Les superficies ne seront définitives qu'après bornage par le géomètre,
- L'aménageur se réserve si nécessaire la possibilité de modifier la répartition de la Surface de Plancher (désignée par le vocable « SDP ») globale différemment entre les lots, avant toute délivrance à l'acquéreur de l'attestation de SDP,

Article 5 – Résolution

La cession pourra être résolue par décision de l'aménageur, notifiée par acte d'huissier en cas d'inobservation d'un des délais fixés par l'Chapitre 2 Alinéa 9.2 -. Le constructeur aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée comme telle :

1. Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, déduction faite de 10 % à titre de dommages et intérêts forfaitaires pour l'aménageur,
2. Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par des travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisée.

La plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de l'aménageur étant son bureau d'études VRD, celui de l'acquéreur pouvant, si l'acquéreur ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal Civil sur la requête de l'aménageur. Tous les frais seront à la charge du constructeur.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble du chef du cessionnaire défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution dans les conditions prévues à l'article L.411-2, L.411-3 et L.441-4 du Code de l'Expropriation.

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage, etc. qui seraient consentis par le constructeur ou ses ayants-cause en méconnaissance des interdictions, restrictions ou obligations stipulées dans le Chapitre 1 du présent cahier des charge seraient nuls et de nul effet conformément aux dispositions de l'article L.411-2, L.411-3 et L.441-4 du Code de l'Expropriation.

Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de 5 ans à compter de l'acte par l'aménageur ou à défaut par le préfet du département, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

Article 6 – Vente, location, morcellement des terrains cédés ou loués

Il est interdit au constructeur de mettre en vente les terrains qui lui sont cédés avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus au PA, sans en avoir, au moins trois mois à l'avance, avisé l'aménageur.

L'aménageur pourra exiger, soit que les terrains lui soient rétrocédés, soit qu'ils soient vendus à un constructeur agréé ou désigné par lui.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera le prix de vente initial du terrain. En cas de vente à un constructeur désigné ou agréé par l'aménageur, celui-ci pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions.

Tout morcellement, quelle qu'en soit la cause, des terrains cédés, est interdit, même après réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale et expresse de l'aménageur.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue.

Article 7 – Recours réciproque des propriétaires.

Tout acquéreur aura, comme le lotisseur, le droit d'exiger directement de chaque acquéreur l'exécution des conditions à lui imposées et auxquelles il aura contrevenu.

Chapitre 2 – Droits et obligations

Article 8 – Droits et obligations de l'aménageur

Alinéa 8.1 - Composition

Les équipements à usage commun comprennent notamment:

- voies de desserte véhicule et piétonne,
- réseaux d'évacuation des eaux pluviales,
- réseaux d'évacuation des eaux usées,
- réseaux divers d'eau, d'électricité, etc.,
- espaces verts,
- parkings collectifs,
- éclairage sur espace commun,
- signalisations,
- Aire de présentation,
- Station et bassin d'épuration,
- Transformateur.

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

Alinéa 8.2 - Obligations de l'aménageur

Les parties à l'usage collectif de tous les habitants du lotissement sont constituées par toutes les parties du terrain non réservé aux parties privées et par les ouvrages de toute nature qui y sont et y seront aménagés.

Conformément à l'autorisation d'aménager, celui-ci prend à sa charge la réalisation et le financement des équipements d'infrastructure des espaces communs nécessaires à la réalisation du plan d'aménagement de la zone par tranche.

Les travaux d'infrastructure pris en charge par l'aménageur dans les espaces communs concernent conformément au programme des travaux :

- la voirie et tous les réseaux, y compris l'éclairage extérieur, les coffrets de branchements et leur insertion paysagère,
- les parkings collectifs
- la signalisation horizontale et verticale,
- les travaux de raccordements extérieurs aux voies existantes,
- les plantations des espaces communs,
- les aménagements nécessaires à la voirie et à la sécurité.

Les limites des prestations fournies par l'aménageur et de celles revenant au constructeur figurent à l'Article 16 du présent Cahier des Charges.

Les travaux devront être conduits de façon à ce que toute demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, conforme au règlement du PLU ou PLUI en vigueur, soit délivrée, au plus tard, au terme du délai réglementaire d'instruction du dossier du permis de construire.

Alinéa 8.3 - Droits de l'aménageur

L'aménageur se réserve le droit de modifier à tout moment, sans que les constructeurs puissent s'y opposer, la structure des parcelles invendues, après accord des autorités concernées.

La création des équipements ci-dessus est à la charge du lotisseur. Ils sont achevés dans les conditions prévues par l'arrêté du permis d'aménager approuvant le lotissement, et le cas échéant des arrêtés modificatifs.

Possibilité d'ajustements mineurs : l'aménageur se réserve néanmoins le droit de procéder, dans l'exécution desdits travaux, aux ajustements mineurs rendus nécessaires en raison des impératifs techniques ou des difficultés d'approvisionnement en matériaux qui apparaîtraient en cours de réalisation.

Il est indiqué à l'ensemble des futurs acquéreurs que la terre végétale stockée sur les espaces communs du lotissement reste propriété du lotisseur jusqu'à réception définitive de l'ensemble des travaux. Durant la période des travaux, le lotisseur disposera à son gré de la terre végétale.

L'attention des colotis est attirée sur le fait qu'ils ne pourront s'approprier cette terre végétale, sauf accord express du lotisseur. A défaut, le lotisseur se verra dans l'obligation d'utiliser les provisions à dégradations, mentionnées à l'article III ci-dessous, afin d'acquérir un volume égal de terre végétale.

Le lotisseur est tenu de mettre en place la terre végétale suffisante dans les espaces verts communs de l'opération.

Le lotisseur est tenu de mettre lesdits équipements en état de conformité avec les plans et le programme des travaux susvisés et également 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 l'Association Syndicale est subrogée dans ses droits et actions à l'encontre des locateurs d'ouvrages.

Les actions engagées en vertu du présent article à l'encontre du lotisseur, et le cas échéant, de ses locateurs d'ouvrages sont exercées exclusivement, lorsqu'elle existe, par l'Association Syndicale constituée entre eux, que celle-ci soit ou non propriétaire des équipements.

L'aménageur se réserve le droit, pour toute raison d'ordre technique, d'implanter des bornes EDF 400 A ou des bornes pavillonnaires FT en façade des lots.

Alinéa 8.4 - Propriété des terrains et équipements

La propriété des terrains et équipements communs sera transférée gratuitement à l'Association Syndicale Libre (ASL).

Obligation est faite aux propriétaires d'accepter le transfert de propriété des équipements au profit de l'Association Syndicale et la prise en charge par ladite Association des contrats d'entretien en cours relatifs audits équipements.

Lorsque la collectivité locale est prête à accepter la propriété de certains équipements ou de certains espaces communs, obligation est faite, à première demande de la commune, aux propriétaires, lotisseur ou acquéreurs d'accepter la cession à titre gratuit.

Alinéa 8.5 – Droit de suite

L'acquéreur ne pourra 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 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 de besoin, au sens de l'article L315-3 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 du lotissement.

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 ou d'extension des lots.

Nul acquéreur ne pourra s'opposer à ladite faculté susmentionnée, expressément consenti au lotisseur ou toute personne physique ou morale à lui substituée.

Si l'utilisation des ouvrages existant 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.

En conséquence, l'acquéreur ici présent, autorise le lotisseur, ou toute autre personne physique ou morale à lui substituée, à utiliser les voies du lotissement qui sont créées ou seront créées à l'effet de desservir les terrains par lui acquis et qu'il pourrait éventuellement acquérir, lesquels terrains sont en cours d'être lotis ou non encore lotis.

L'acquéreur l'autorise également à raccorder l'ensemble desdits terrains aux réseaux existants ou en cours de création (eau, électricité, gaz, téléphone, assainissement, etc...) sans indemnités.

Article 9 – Droits et obligations du constructeur

Alinéa 9.1 - Obligations du constructeur

Le constructeur s'engage à respecter les obligations mises à sa charge en fonction du dossier de PA, du présent Cahier des Charges.

Chacun des lots cessibles est destiné à recevoir un seul logement.

Toutes les constructions de quelque nature qu'elles soient ne pourront être édifiées que si le propriétaire d'un lot a obtenu le permis de construire exigé par les textes en vigueur.

Les limites des prestations réalisées par le constructeur et celles revenant à l'aménageur figurent à l'Article 16 du présent Cahier des Charges

Le constructeur devra :

- 1) Préalablement à toute étude construction, l'acquéreur ou son constructeur devront faire procéder à une étude géotechnique qui définira la nature, la profondeur des fondations en fonction de l'état du sous-sol et si besoin est, indiquera les mesures complémentaires à prendre (drainage/Purges/Fondations spéciales, etc...).
- 2) **Indiquer les cotes altimétriques des dalles finies des constructions** (habitation principale et garage), en NGF sur les documents de demandes de permis de construire. Elles devront être adaptées en fonction des altitudes projetées par le bureau d'étude VRD et reportées sur le plan individuel de vente du lot concerné. Un niveau de référence sera précisé le terrain par le géomètre lors de l'implantation de la construction par une borne nivelée,
- 3) **Vérifier, sur sa parcelle, la position exacte des réseaux en attente** (Eaux usées-EU, Eaux pluviales-EP, Eau potable, télécommunication, Réseaux électriques, Réseau gaz si existant) avant le démarrage de sa construction. Il fera notamment contrôler l'altimétrie du fil d'eau des branchements (EU/EP) d'assainissement. Tout problème qui pourrait résulter d'un manquement à ces dispositions sera de la responsabilité du constructeur puisque les positions indiquées sur le document de vente est indicative et peut varier en fonction des contraintes techniques liées aux travaux du PA,
- 4) **Remettre la demande de permis de construire à l'Architecte-Conseil** retenu par l'aménageur avant son dépôt à la mairie, faisant apparaître notamment les clôtures, pour examen et approbation : **cette prestation facturée à la délivrance du visa, sera acquittée par chaque constructeur et par lot**. Il soumettra à l'Architecte-Conseil, le plan de situation, les plans d'exécution avec indication du nombre de niveaux des immeubles par rapport au rez-de-chaussée, la cote du rez-de-chaussée, le plan des façades et des échantillons devant lui permettre d'approuver la qualité, la nature et la couleur des matériaux de façade,

- 5) **Déposer à la mairie une demande de permis de construire** établie en conformité avec le PLU dans les délais convenus avec l'aménageur,
 - 6) **Effectuer l'état des lieux** de sa parcelle avec le géomètre. Il appartiendra au constructeur de provoquer le rendez-vous avec le géomètre **dans un délai de 15 jours suivant l'acte authentique** chez le Notaire **et la réception de son attestation certifiant l'achèvement des équipements du lot**, délivrée par l'aménageur. Tout dégât survenu après ce délai sera à la charge du constructeur.
 - 7) **Prendre rendez-vous avec le géomètre** pour effectuer l'implantation de la construction, il indiquera sur un des piquets l'altimétrie de la dalle de la construction (Niveau Rez-de-chaussée). Cette cote correspondra à celle du Permis de Construire. Elle pourra, à tout moment, être vérifiée en cas de litige,
 - 8) **Afficher le permis de construire et le faire constater par huissier à 3 reprises pendant 2 mois à compter de son affichage,**
 - 9) **Entreprendre les travaux de construction dans les délais convenus avec l'aménageur,**
 - 10) **Achever ses constructions dans les délais fixés avec l'aménageur.**
 - 11) **Faire assurer les constructions édifiées sur son terrain.**
 - 12) **S'acquitter des différentes taxes en vigueur** sur le territoire communal à l'exception de la part communale de la taxe d'aménagement.
- Toute publicité, dans l'emprise du PA, devra être approuvée par l'aménageur.

Alinéa 9.2 - Délais d'exécution

Le constructeur doit déposer la demande de permis de construire, dans un délai de 12 mois à compter de la signature de l'acte de vente.

Les acquéreurs s'engagent à réaliser les travaux de construction de leur bâtiment conformément au permis de construire qui leur aura été délivré, et à terminer ceux-ci dans un délai de 36 mois à compter de la date d'ouverture de chantier : cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à l'aménageur de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux (article R462-1 du Code de l'urbanisme) dûment signée par la Commune.

Alinéa 9.3 - Prolongation éventuelle des délais d'exécution

Les délais d'exécution prévus au présent cahier des charges seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le constructeur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du constructeur.

Alinéa 9.4 - Sanctions à l'égard du constructeur

Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus au compromis de vente visé par l'Alinéa 9.2 -ci-dessus, l'aménageur le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations, dans un délai de dix jours en ce qui concerne les délais relatifs au dépôt du permis de construire et au démarrage des travaux, et de trois mois en ce qui concerne l'achèvement des travaux.

Passé ce délai, si aucune suite n'est donnée par le constructeur aux prescriptions de la mise en demeure, l'aménageur pourra résoudre la vente dans les conditions fixées à l'Chapitre 1 Article 5 ci-après, à moins qu'il ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/2000^{ème} du prix de cession hors taxes par jour de retard, avec maximum de 10/100. Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint 10 %, l'aménageur pourra prononcer la résolution du contrat.

Alinéa 9.5 - Mesurage et bornage

Le plan régulier de chaque parcelle et le bornage de terrain seront effectués par un géomètre-expert nommé par l'aménageur.

Afin d'éviter les inconvénients graves résultant d'une erreur commise dans l'implantation des maisons sur les lots libres, le constructeur devra obligatoirement confier l'implantation de la construction au géomètre de l'opération :

QUARTA**GEOMETRE-EXPERT****9 rue Maria Telkes****44119 TREILLIERES****02 40 76 04 52**

L'implantation comprendra la mise en place de 4 points définissant la zone dans laquelle s'inscrira la construction.

A l'occasion de cette mission, le géomètre effectuera l'état des lieux de la parcelle à la charge de l'acquéreur, vérifiera le bornage du lot, et réimplantera les bornes manquantes.

Cet état des lieux devra obligatoirement être effectué, en présence du constructeur ou d'un représentant nommé par ce dernier (constructeur, architecte, maître d'œuvre, etc.) après l'obtention de l'attestation d'équipement du lot concerné (délivrée par l'aménageur).

Il appartiendra au constructeur de provoquer le rendez-vous avec le géomètre dans un délai de 15 jours à compter de la réception de son attestation certifiant l'achèvement des équipements du lot, délivrée par l'aménageur.

A partir de ce moment, le constructeur sera seul responsable de la conservation des points implantés, des bornes en place et de l'état des lieux de son lot.

Pour cette mission, il sera consigné chez le notaire de l'opération, et ce le jour de la vente, la somme définie ci-dessous par le géomètre pour l'exécution de l'implantation de la maison et de l'état des lieux contradictoire :

- **550 Euros TTC.**

Ces sommes seront versées au géomètre sur présentation de sa facture après intervention.

Alinéa 9.6 - Suivi Architectural

Préalablement au dépôt de la demande de permis de construire, chaque acquéreur devra recueillir l'avis favorable de l'architecte conseil de l'opération.

Pour cela, il adressera à l'architecte conseil, un dossier figurant de manière explicite sur les documents graphiques les prescriptions stipulées au présent cahier, et en particulier, le nivellement du terrain naturel, le niveau de plateforme de la construction, la pente du toit, le traitement du faitage et de l'éégout de toit, la hauteur des toits à l'éégout, les matériaux et les couleurs.

L'architecte se réserve la possibilité de faire adapter les projets pour permettre une meilleure harmonisation entre des volumes voisins ou liés entre eux sur deux parcelles différentes.

L'architecte conseil pourra recevoir les pétitionnaires qui le souhaitent, et pourra également inviter certains pétitionnaires ou leurs architectes pour trouver des solutions aux problèmes plus complexes.

Aucune demande de permis de construire ne pourra être instruite sans que l'architecte conseil ait donné au préalable son accord sur le projet et en ait visé les plans. Son rôle sera primordial : il contrôlera la stricte application des règles, mais devra aussi conseiller le futur utilisateur, lui suggérer les modifications qu'il juge utiles, voire lui en imposer dans un cadre toutefois clairement délimité par le règlement du PLU et du présent document.

L'architecte conseil donnera à l'issue des échanges son visa, pièce écrite indispensable à joindre lors du dépôt de la demande du permis de construire en Mairie.

TREMANI ARCHITECTE**10 rue Charles Laisant****44610 INDRE****02 40 92 87 48**

A ce titre, chaque ACQUEREUR versera, lors de la signature de l'acte notarié par devant le notaire de l'opération chargé de la régularisation de la vente, une somme de :

- **480€ TTC.**

Ces sommes seront versées à l'architecte conseil sur présentation de sa facture après intervention.

Alinéa 9.7 - Gestion des déchets générés par le constructeur

L'aménageur a souhaité inscrire l'opération « Le Clos de Sévigné » dans une démarche ambitieuse de développement durable et a décidé de fixer un objectif élevé de recyclage des déchets issus des chantiers de l'opération. Cet objectif répond d'abord à un enjeu sociétal, mais aussi à des enjeux économiques et juridiques pour le constructeur, un enjeu de sécurité pour les travailleurs et un enjeu de propreté des chantiers sur l'opération.

Compte-tenu de la succession des différents corps d'état sur un chantier, mais aussi du manque de place et d'outils adaptés, la garantie d'un recyclage effectif et la traçabilité des déchets à l'échelle de l'opération nécessitent une gestion coordonnée des déchets.

L'aménageur a donc défini une prestation obligatoire de collecte sélective des déchets de chantier produits par chacune des constructions qui sera réalisée dans le cadre de l'opération et a agréé une société spécialisée pour assurer cette prestation :

Tri N'Collect

35 rue Robert Schuman

44800 SAINT HERBLAIN

cecile.orain@tri-n-collect.fr

02 40 49 31 05

Cette prestation est à la charge de l'acquéreur 980 €HT ou 1 176 €TTC (au taux de TVA actuellement en vigueur soit 20%), chez le notaire le jour de la vente. Cette somme sera réglée à Solution Recyclage Bâtiment à réception de sa facture par le notaire.

L'acquéreur ou, s'il n'effectue pas lui-même les travaux, les entrepreneurs intervenant pour son compte, s'engagent à respecter l'ensemble des prescriptions de tri des déchets définies. Le constructeur/ Maître d'œuvre devra imposer ces obligations aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés.

Alinéa 9.8 - Obligation générale de conservation et d'entretien

Les biens immobiliers ou mobiliers constituant les équipements du lotissement sont conservés et maintenus en bon état d'entretien, aux frais des propriétaires, sauf classement dans le domaine communal et prise en charge de cet entretien par la collectivité.

L'Association Syndicale précise, si elle juge opportun, les modalités de cet entretien.

L'obligation de conservation et d'entretien s'étend aux équipements non prévus ci-dessus et dont l'Association Syndicale déciderait la création.

Alinéa 9.9 - Dépôt de garantie pour dégradations éventuelles

Chaque Acquéreur de lot versera également, lors de la signature de l'Acte Notarié par-devant le Notaire de l'opération chargé de la régularisation de la vente, une somme de :

- **500 EurosTTC.**

à titre de provision à réparation des dégâts ou dommages éventuels qui pourraient être causés aux espaces communs lors des constructions de logements.

Ladite somme sera versée sur le compte séquestre du notaire.

L'aménageur produira les factures de dégradations des ouvrages au notaire :

1. Si la dégradation est imputable un constructeur, ce dernier supportera la totalité de la facture liée à la dégradation,
2. Si la dégradation ne peut être imputée à un constructeur, la facture sera supportée par chaque constructeur en quote-part égale proportionnelle au nombre de lots du lotissement.

Il appartiendra au notaire, à la demande exclusive de l'aménageur, de restituer tout ou partie de cette somme selon l'état des voiries, trottoirs et espaces verts constituant les espaces communs du lotissement et des dégradations imputées à chaque acquéreur.

Le lotisseur bénéficie d'un mandat d'intérêt commun pour faire procéder au nom des colotis aux réparations qui s'avèreraient nécessaires, dans la limite néanmoins des sommes disponibles et cela sans avoir besoin d'obtenir, au préalable, l'accord des colotis.

La restitution du dépôt de garantie n'interviendra qu'après le constat d'achèvement des travaux de finitions (obtention du certificat suivant les articles R462.1 à R462.10 du Code de l'Urbanisme) et après le transfert, par l'aménageur, des équipements et espaces communs de l'opération, au profit de l'association syndicale ou de la collectivité.

La restitution des montants restant n'interviendra qu'après le constat d'achèvement des travaux de finitions et après transfert, par l'aménageur, des équipements et espaces communs de l'opération, au profit de l'Association Syndicale Libre ou de la collectivité compétente (par acte notarié ou administratif). Cette restitution sera également assujettie à la conformité des clôtures et des annexes.

Alinéa 9.10 - Contribution des propriétaires aux charges afférentes aux équipements

Les charges afférentes aux équipements communs, à savoir le coût de leur entretien et les dépenses accessoires, notamment les impôts auxquels leur propriétaire serait assujetti, les primes d'assurance et les frais de leur gestion, sont assumés par les propriétaires, en ce compris le lotisseur, à compter du moment où une première vente est intervenue.

Ces charges sont réparties entre les propriétaires dans les proportions qui résultent des termes des statuts de l'Association Syndicale, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les différences de surface des parcelles ou de constructibilité et de construction effectivement réalisées.

Alinéa 9.11 - 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 sera personnellement responsable à l'égard des autres propriétaires, sans préjudice de ses recours, le cas échéant, contre ses entrepreneurs ou fournisseurs.

Alinéa 9.12 - Droits du constructeur

Les droits du constructeur vis-à-vis de l'aménageur correspondent aux obligations de celui-ci à son égard, telles que décrites à l'Alinéa 8.2 -.

En cas d'inexécution par l'aménageur des travaux qui lui incombent, dans les délais prévus, et sauf dispositions particulières de l'acte de cession, le constructeur sera en droit, après mise en demeure restée sans effet dans le délai de deux mois, de réclamer à l'aménageur, une indemnité de dommages et intérêts pour le préjudice direct, matériel et certain qui aurait pu lui être causée du fait de la défaillance de l'aménageur.

Chapitre 3 – Règles et servitudes d'intérêt général

Article 10 – Utilisation et entretien des terrains à usage privatif

Alinéa 10.1 - Destination des constructions

Les constructions élevées ne peuvent être affectées qu'à l'habitation bourgeoise. Toutefois, l'exercice de bureau ainsi que des professions libérales seront autorisés sous les conditions suivantes :

- l'activité exercée ne devra, en aucune manière, causer la moindre gêne au voisinage ni par le bruit, ni par l'odeur, ni enfin par une circulation trop active.
- les occupants exerçant une profession libérale tolérée auront la faculté d'apposer à l'entrée extérieure de leur maison une plaque ne portant d'autre indication que leur nom, titre, profession, plaque dont le périmètre ne pourra excéder un mètre.

Alinéa 10.2 - Affichage

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

- pour le ou les panneaux du lotisseur en vue de la commercialisation,
- pour panneaux indiquant qu'une maison est à louer ou à vendre,
- pour les panneaux dits de chantier,
- pour les panneaux ou plaques de professions libérales,
- ou assimilées, si celles-ci sont autorisées.

Alinéa 10.3 - Subdivision de lot

Toute subdivision de lot est interdite, même dans le cas d'une indivision. Les copropriétaires ne pourront se prévaloir de l'ARTICLE 815 du Code Civil pour déroger à cette règle. Toutefois, après une réunion de lots, il pourra être procédé à une division en vue de rétablir un ou plusieurs lots originaires.

Alinéa 10.4 - Jardins

Les parcelles de lots individuels non réservées à la construction seront aménagées en jardins d'agrément. L'aménagement de jardin potager ou le verger est autorisé en façade arrière des constructions dans la mesure où aucune gêne n'est entraînée pour le voisinage.

L'entrepôt dans le jardin de tout véhicule, remorque, canot, objet quelconque, etc., est rigoureusement interdit, étant toutefois précisé que sur l'accès garage seul, le stationnement de voiture sera autorisé.

Les jardins d'agrément pourront recevoir les plantations suivantes : gazon, fleurs, arbres, étant précisé et accepté que ces derniers ne pourront causer une gêne aux lots voisins, notamment à la culture des fleurs.

Les fouilles sont interdites si ce n'est pour la construction elle-même et à condition de remettre le terrain en état.

Aucune modification ne pourra être apportée à l'écoulement de l'eau de ruissellement notamment lors de la construction éventuelle de terrasse, de travaux de jardinage, etc...

Alinéa 10.5 - Stationnement

Le constructeur s'engage dans la réalisation de deux places de stationnement sur chaque lot libre ouvertes sur le domaine public, de 6m par 5m, par l'aménagement des espaces selon le PA conformément au règlement du lotissement.

Alinéa 10.6 - Signalisation

Chaque propriétaire sera tenu de souffrir, sans indemnité, sur sa construction, l'apposition de tous signes extérieurs indiquant le nom de la voie et le numéro de la propriété selon l'usage, ainsi qu'éventuellement la pose d'une boîte aux lettres extérieure.

Alinéa 10.7 - Antennes (cas particuliers)

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

Alinéa 10.8 - Entretien

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 façade doivent être périodiquement refaits. L'Association Syndicale aura la possibilité de décider de la fréquence des travaux prévus aux deux alinéas ci-dessus.

Tout propriétaire devra arroser et tondre le jardin pour maintenir le gazon ras.

En outre les parties de trottoirs engazonnées ou non, bien que n'étant pas parties privatives, devront être entretenues et maintenues en état de la même manière par chaque propriétaire de terrain, au droit de son lot privatif.

En cas de violation par un propriétaire de ladite obligation d'entretien, l'Association Syndicale pourra assurer elle-même après un rappel de l'ordre, l'entretien des haies en mettant à la charge du ou des propriétaires tous les frais engagés.

Alinéa 10.9 - Clôtures sur voie, à l'alignement et sur les limites séparatives.

Les clôtures sont à la charge des acquéreurs hormis les clôtures indiquées sur le PA à la charge de l'aménageur conformément au règlement du lotissement.

Les acquéreurs devront supporter les frais de clôture qu'ils établiront sans pouvoir y faire contribuer le lotisseur.

Les clôtures réalisées devront être établies conformément au règlement, à la réglementation en vigueur et devront être terminées dans le même délai que la construction.

Les clôtures communes à deux ou plusieurs lots seront établies soit en toute propriété, soit "à cheval" sur la limite séparative (l'axe de la clôture correspondant à la limite) avec l'accord du riverain.

Dans ce cas, chaque acquéreur devra participer pour moitié dans l'établissement de la clôture ou en rembourser la moitié du coût à l'époque de l'accord.

Tout acquéreur d'une parcelle contiguë à des lots non encore vendus par le lotisseur ne pourra en aucun cas réclamer à celui-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture.

Les éventuels portails et portillons devront permettre de conserver une transparence visuelle depuis les voies.

Les clôtures à l'alignement des voies et bordure d'espaces verts seront réalisées en toute propriété. Tout débordement sur ces espaces sera interdit.

Alinéa 10.10 - Haies

Les haies devront être taillées régulièrement aux époques d'usage. En cas de violation de cette obligation, l'Association Syndicale assurera elle-même après un rappel à l'ordre, l'entretien des haies, en mettant à la charge du propriétaire tous les frais engagés.

Les lots situés en bordure de haies existantes extérieures composées d'arbres de haut jet plantés pour partie à moins de 2,00 mètres de la limite de propriété devront supporter la présence du surplomb végétal.

Le propriétaire n'aura pas le droit d'intervenir sur ces arbres sans autorisation préalable du riverain, de l'aménageur ou de l'ASL ou de la Collectivité.

Alinéa 10.11 - Abris de Jardin

Les abris de jardins ne pourront être construits qu'en bois et leur surface au sol ne devra pas excéder 9m².

Alinéa 10.12 - Poulaillers

Les poulaillers sont autorisés uniquement en façade arrière des lots, pour une surface maximum de 4m².

Alinéa 10.13 - Séchage du linge

Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres, balcons, ou terrasses, dans les jardins individuels entre maison et voies 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 admise maximale pour les haies.

Alinéa 10.14 - Décharges

Les décharges (ordures, déchets, matériaux) sont interdites.

Les déchets verts provenant de la taille d'arbres et arbustes ou tonte de pelouse ne devront jamais être déposés sur les lots voisins ou en des points non vendus du lotissement. A défaut d'être détruits ou valorisés sur place, ils seront emmenés en déchetterie.

Les dépôts et stockage à l'air libre de tous matériaux, inertes ou non, et de déchets, ainsi que les dépôts de véhicules sont interdits.

La mise en place de composteurs individuels est préconisée pour chaque parcelle. Ceux-ci seront placés avec soin sur une aire bien délimitée située le plus possible en arrière des bâtiments et masquée par une plantation à feuillage permanent. Tout point de cette aire devra être à 1,00 mètre minimum des limites séparatives. Un emplacement ombragé sera à privilégier.

Alinéa 10.15 - Son

L'usage de reproduction des sons n'est admis que dans la mesure où cet usage ne gêne pas les propriétaires voisins. Il est notamment interdit à l'extérieur des constructions après vingt-deux heures.

L'utilisation des tondeuses à moteur est autorisée suivant la réglementation en vigueur sur la commune.

Alinéa 10.16 - Chiens

La divagation des chiens est interdite.

Alinéa 10.17 - Canalisations

Il est interdit de jeter dans les canalisations et les W.C. quoi que ce soit qui puisse provoquer une obstruction ou un engorgement de canalisations ; il est de même interdit de projeter dans les canalisations, des matières inflammables, corrosives, décapantes ou dangereuses, les garanties du constructeur ne jouant pas dans ce cas.

Alinéa 10.18 - Ordures ménagères

Chaque propriétaire de lot devra, amener son container ou autre bac recevant les ordures ménagères à l'emplacement prévu à cet effet.

Les containers d'ordures ménagères ne seront pas visibles depuis la voie publique, sauf durant la collecte. Les containers doivent être rentrés dans le domaine privé dans la journée du passage du collecteur. Ils ne doivent en aucun cas séjourner plus de 24 heures sur la voie publique. Le manquement à cette obligation pourra être sanctionné conformément à l'article R610-5 du Code pénal.

Les jours de collecte, l'ensemble des bacs devront être positionnés sur l'aire de présentation située à l'entrée du lotissement.

Il pourra être établi un contrat d'entretien avec une société au profit de l'ASL afin de réaliser cette mise en œuvre.

Le constructeur entretiendra soigneusement sa parcelle, avant, pendant et après la construction.

Alinéa 10.19 - Fouilles

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.

Article 11 – Utilisation et entretien des espaces publics

Les emprises des voies, placettes, passages piétons, espaces verts et stationnement collectif, demeurent affectées à la circulation publique.

L'entretien de ces espaces sera assuré par l'aménageur dans l'attente de leur transfert à l'ASL constituée ou à défaut au syndic de copropriété désigné par l'aménageur ou par convention de transfert passée entre la commune et l'aménageur.

Article 12 – Servitudes générales

Le constructeur déclare bien connaître la parcelle de terrain objet de la présente cession, pour l'avoir examinée sur place avant la signature de l'acte authentique chez le notaire.

Le constructeur souffrira sans indemnité des servitudes frappant les parcelles qu'il acquiert comme celles pouvant être portées sur les lieux dont il a collectivement la jouissance.

Le constructeur profitera sans charge des servitudes actives dont pourraient bénéficier les parcelles dont il est devenu propriétaire.

Article 13 – Servitudes particulières

Le constructeur ne pourra s'opposer :

1. au passage des canalisations d'eau, d'assainissement, d'électricité ou de télécommunication, devant, pour des raisons techniques, traverser éventuellement leur terrain et aux servitudes qui en résulteront,
2. au passage des lignes électriques sur sa parcelle et en particulier des lignes existantes,
3. à la création et à la réalisation des passages piétons destinés à faciliter la circulation des habitants à l'intérieur du périmètre du PA,
4. à l'implantation des coffrets de répartition et organes électriques de coupure (coffret 400A), de gaz éventuel, de candélabres d'éclairage extérieur qui seront implantés conformément aux instructions des services intéressés ou de l'aménageur,
5. à toute servitude éventuelle liée à l'aspect esthétique de l'opération (l'implantation des coffrets et des branchements pourront être implantés en domaine privatif,
6. au libre passage sur la propriété de tous les services d'incendie et de secours,
7. à l'implantation des postes de transformateurs électriques nécessaires à l'alimentation en électricité qui seront implantés sur les espaces communs.

L'aménageur se réserve le droit de passage par tous moyens sur les voies du lotissement.

Chapitre 4 – Prescriptions techniques particulières

Article 14 – Déroulement de la construction

Le constructeur s'engage à :

- Fournir à l'aménageur, à première réquisition, un plan d'organisation de son chantier, précisant les accès utilisés pour l'arrivée des matériaux, le lieu de dépôt des matériaux et de la centrale à béton, le lieu de dépôt définitif de ses déblais et de ses déchets de chantier etc.
- Laisser l'aménageur visiter le chantier et participer si besoin aux réunions de chantier, toute observation de l'aménageur étant adressée au constructeur et non aux entreprises de travaux celui-ci.

Article 15 – Réalisation de la construction

Alinéa 15.1 - Reconnaissance des sols

L'aménageur a fait procéder à des études préliminaires de reconnaissance des sols sur le périmètre du PA. Les études sont à la disposition du constructeur ; cependant elles ne pourraient engager la responsabilité de l'aménageur et ne dispensent pas le constructeur -ci de procéder à ses propres sondages et études de sols préalablement à l'édification des constructions projetées par lui.

Alinéa 15.2 - Branchements

Tout branchement provisoire en vue d'alimenter le chantier devra être approuvé par l'aménageur. Les frais de branchement sont à la charge du constructeur.

Le constructeur devra se raccorder à ses frais sur les canalisations d'eau, de gaz éventuel, d'électricité, d'égout, de télécommunication, mises en attente pour chaque lot par l'aménageur, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire.

Le constructeur aura le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements en terrain privatif. Celles-ci aussi, comme les installations intérieures correspondantes, devront respecter les normes et règlements applicables et que le constructeur est réputé connaître.

Il fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics et concessionnaires et gestionnaires de tous les réseaux.

Le constructeur devra avoir obtenu toutes les conformités relatives aux équipements de sa construction.

Le constructeur fera son affaire de la remise en état des sols et revêtements à l'identique après l'exécution des travaux, ainsi qu'éventuellement, du versement des taxes et des indemnités de branchement à l'égout susceptibles de lui être réclamés par la commune ou les services publics.

Pour les lots individuels, l'aménageur fera éventuellement réaliser des éléments techniques sur partie privative, afin d'intégrer les coffrets de branchements. Son entretien et la conservation de son état initial seront à la charge du constructeur.

Le déplacement éventuel de ces ouvrages après réalisation sera à la charge exclusive des acquéreurs. Les éventuelles dégradations commises lors de ces déplacements seront supportées par le propriétaire ayant réalisé ledit déplacement.

Le propriétaire est tenu, par lui-même et par ses entrepreneurs et par ces 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 (et de l'Association Syndicale) de réparer tous désordres aux voies, clôtures et espaces communs.

Il lui est interdit de créer, par lui-même ou par ces entrepreneurs et ouvriers, aucun dépôt de matériaux ou de gravois sur les voies du lotissement. Il doit procéder dans les meilleurs délais à l'enlèvement des gravois existant sur son propre lot, du fait des travaux de construction. Il est en particulier, interdit de gâcher du mortier sur la voie publique et sur les parties communes.

Alinéa 15.3 - Mesures de Protection des équipements et espaces communs

Pendant toute la durée du chantier, le constructeur devra :

- Interdire aux différents entrepreneurs le stockage de tous matériaux sur palette ou en vrac sur l'emprise des chaussées, trottoirs ou espaces verts, la manipulation de béton sur l'emprise de la chaussée et le déversement des coulées de laitance vers les collecteurs d'assainissement,
- Faire protéger par tous moyens les bordures de trottoirs pour permettre le passage des engins de chantier et de tous les véhicules lourds,
- Faire prendre toutes précautions pour renforcer l'emplacement des stabilisateurs des engins de levage, que ce soit sur la chaussée, les bordures de trottoirs ou le trottoir proprement dit, les espaces verts,
- Interdire aux véhicules de fort tonnage de rouler ou franchir les trottoirs sans précaution, au risque de causer de graves dommages aux réseaux souterrains.

La réparation des dommages (voiries, coffrets, candélabres, espaces verts, etc...) qui seront constatés lors de l'édification des maisons, soit en raison d'un manque de précaution, ou d'un usage abusif ou inapproprié des équipements communs du lotissement incombera au propriétaire en façade duquel les dégradations seront constatées si sa responsabilité est démontrée, ou à défaut à l'aménageur qui pourra pour ce faire utiliser tout ou partie du dépôt de garantie ci-dessous sans l'autorisation préalable des propriétaires des lots.

Alinéa 15.4 - Information relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction

Il est rappelé qu'une loi n° 78.12 du 4 Janvier 1978 a institué une protection des usagers dans le domaine de la construction. Cette loi a réformé la responsabilité du constructeur et a institué une assurance obligatoire de responsabilité et dommages.

En conséquence, cette loi est applicable à toutes les opérations de construction qui seront réalisées par chaque acquéreur d'un lot dans le présent lotissement.

Avant toute ouverture de chantier, l'acquéreur veillera à la délivrance des attestations d'assurances en responsabilité décennale et de dommages qu'il aura à demander à ses constructeur, entrepreneur, architecte, maître d'œuvre et en général à toutes personnes ayant travaillé sur ou pour le chantier, ainsi qu'aux fabricants, importateurs ou négociants qui auront livré des marchandises pour la construction.

Article 16 – Répartition des prestations d'aménagement

Alinéa 16.1 - Topographie et implantation

Travaux et prestations à charge de l'aménageur	Travaux et prestations à charge du constructeur
<p>Tous travaux topographiques et d'implantation concernant les équipements communs secondaires.</p> <p>Figuration de la limite de propriété : bornage, plan de bornage.</p>	<p>Tous travaux topographiques et d'implantation des ouvrages à l'intérieur du terrain cédé.</p> <p>Fourniture à l'aménageur du projet de construction en coordonnées X, Y et Z rattachées au système de coordonnées du PA avant tout démarrage des travaux de construction.</p> <p>Conservation en bon état du bornage.</p>

Alinéa 16.2 - Terrassements et mise en état des sols

Travaux et prestations à charge de l'aménageur	Travaux et prestations à charge du constructeur
Neutralisation et déplacement des réseaux qui traversent le terrain cédé sauf servitude dûment reconnue.	Tous travaux de terrassement à l'intérieur du terrain cédé. Les mouvements de terre devront respecter les dispositions du PLU, notamment en ce qui concerne les raccordements entre terrains contigus et els équipements publics. Déclarer le dépôt définitif des déblais de chantier.

Alinéa 16.3 - Voiries

Travaux et prestations à charge de l'aménageur	Travaux et prestations à charge du constructeur
<p>Chaussée : voir programme des équipements communs.</p> <p>Bordures : voir programme des équipements communs.</p> <p>Accès des lots depuis la chaussée jusqu'à la limite de propriété : voir programme des équipements communs.</p>	<p>A l'intérieur de son lot, l'acquéreur traitera les différences de niveau avec la voirie par la mise en forme de déblais, remblais (plantations, engazonnement...)</p> <p>Conservation en état des bordures pendant la construction</p> <p>A partir de l'alignement jusqu'au garage (y compris aire de stationnement privatif non close), traitement de la surface conformément au PA.</p>

Alinéa 16.4 - Assainissement des eaux usées et des eaux pluviales

Travaux et prestations à charge de l'aménageur	Travaux et prestations à charge du constructeur
Tous les réseaux neufs et dispositifs d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales conformément au projet d'aménagement et leurs raccordements sur les réseaux publics existants.	Réalisation du réseau interne séparant eaux usées et eaux pluviales Mise à niveau éventuelle des regards (sur l'espace privatif)
Création d'un branchement en eaux usées à passage direct posé sur le lot ou sur le domaine public (inclus regard de branchement).	Vérification des niveaux fils d'eau EU avant démarrage des travaux et raccordement de la construction au fil d'eau du branchement posé en attente.
Création d'un branchement en eaux pluviales à passage direct posé sur le lot ou sur le domaine public (inclus regard de branchement).	Vérification des niveaux fils d'eau EP avant démarrage des travaux et raccordement de la construction au fil d'eau du branchement posé en attente. Souscription de tout contrat d'abonnement auprès du concessionnaire des réseaux. Entretien des branchements.

Alinéa 16.5 - Eau potable

Travaux et prestations à charge de l'aménageur	Travaux et prestations à charge du constructeur
<p>Création du réseau desserte conformément au PA et notamment dans le programme des équipements communs.</p> <p>Dispositifs de défense incendie complémentaires si besoin.</p> <p>Création d'un branchement au niveau du TN ou de la cote du fond du trottoir.</p>	<p>Définition des besoins en eau potable à proposer et à faire valider auprès du gestionnaire du réseau d'eau potable.</p> <p>Demande de raccordement et de pose du compteur.</p> <p>Tous travaux de branchement, de distribution et d'équipements relatifs à la défense contre l'incendie à l'intérieur du lot.</p> <p>Souscription de tout contrat d'abonnement auprès du concessionnaire du réseau d'eau potable.</p> <p>Raccordement du compteur au réseau intérieur et mise en service du branchement.</p> <p>Mise à niveau éventuelle du regard de comptage.</p> <p>Entretien des branchements.</p>

Alinéa 16.6 - Électricité

Travaux et prestations à charge de l'aménageur	Travaux et prestations à charge du constructeur
<p>Tous travaux d'installation de câbles HTA et BTA sous l'emprise des équipements communs à l'exception de tout branchement collectif.</p> <p>Pose d'un coffret de comptage équipé d'un télé-report en limite de lot et amenée d'un câble jusqu'au coffret.</p>	<p>Définition des besoins en électricité à proposer et à faire valider auprès du gestionnaire du réseau d'électricité.</p> <p>Raccordement électrique depuis le coffret jusqu'à la construction inclus tous équipements particuliers de raccordement et de distribution, ainsi que les postes de transformation privés qui devront être incorporés dans les volumes bâtis du programme immobilier (ces locaux comporteront toute réservation utile pour permettre le raccordement éventuel de l'éclairage extérieur).</p> <p>Choix et souscription d'un abonnement auprès du fournisseur d'électricité.</p> <p>Demande de pose du compteur au fournisseur d'énergie à partir du n° Point De Livraison communiqué par l'aménageur.</p> <p>Conservation en bon état du coffret.</p>

Alinéa 16.7 - Télécommunication

Travaux et prestations à charge de l'aménageur	Travaux et prestations à charge du constructeur
<p>Création du réseau desserte conformément au dossier de réalisation du lotissement et notamment dans le programme des équipements communs.</p> <p>Amenée de fourreaux 42/45 jusqu'à un regard individuel posé à l'intérieur de l'espace privatif, au niveau du TN ou de la cote de fond de trottoir.</p>	<p>Mise à niveau éventuelle du regard</p> <p>Pose d'un fourreau lisse 42/45, aiguillé à partir de la construction jusqu'au regard en attente.</p> <p>Choix et souscription d'un abonnement auprès d'un opérateur.</p> <p>Demande de raccordement à l'opérateur.</p>

Alinéa 16.8 - Éclairage extérieur

Travaux et prestations à charge de l'aménageur	Travaux et prestations à charge du constructeur
<p>Création du réseau desserte conformément au dossier de PA et notamment dans le programme des équipements communs.</p> <p>Pose de candélabres en bordure de voies ou en servitude dans les parcelles privatives.</p> <p>Mise en conformité du réseau et des installations de commande et mise en service.</p>	<p>Tous travaux d'installation d'éclairage extérieur situés dans le terrain cédé.</p> <p>Toutes réservations permettant l'accrochage en façade des installations d'éclairages publics sur demande de l'aménageur.</p> <p>Conservation en bon état.</p>

Alinéa 16.9 - Aménagements paysagers

Travaux et prestations à charge de l'aménageur	Travaux et prestations à charge du constructeur
<p>Réalisation des aménagements paysagers dans l'emprise des espaces communs conformément au programme des équipements communs.</p> <p>Les clôtures sur domaine privé en limite de voirie et d'espace public sont réalisées par l'aménageur dans le cadre des travaux d'aménagement.</p> <p>Elles sont constituées d'un grillage implanté en recul de la limite et doublé d'une haie mixte côté extérieure, d'une hauteur maximale de 1.50m.</p> <p>Ces clôtures et haies devront être entretenues par chaque acquéreur afin de maintenir un ensemble harmonieux et un cadre agréable.</p>	<p>Conservation en bon état y compris clôtures</p> <p>Plantation et aménagement de l'espace privatif suivant les indications du règlement du lotissement et des dispositions réglementaires du PLU.</p>

Alinéa 16.10 - Ordures ménagères

Travaux et prestations à charge de l'aménageur	Travaux et prestations à charge du constructeur
Tous travaux d'infrastructures dans l'emprise des équipements communs conformément à aux prescriptions du gestionnaire de collecte des ordures ménagères.	Tous travaux d'aménagement et d'équipements à l'intérieur du terrain cédé