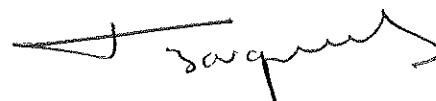


COMMUNE DE LE GUE D'ALLERE
Lotissement «LES FONDERIES»

REGLEMENT

LITTORAL AMENAGEUR FONCIER
75 bd Cognehors - BP 90342
17001 LA ROCHELLE CEDEX 01
Tél. 05 46 50 98 98 - Fax 05 46 50 14 10



1 - DISPOSITIONS GENERALES

1.01 CHAMP D'APPLICATION

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de LE GUE D'ALLERE.

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

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

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

1.02 OBJET DU REGLEMENT

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

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement «**LES FONDERIES**», situé sur la Commune de LE GUE D'ALLERE, tel que le périmètre en est défini sur le plan de l'état des lieux et autres documents graphiques du dossier de demande d'autorisation de lotir.

Le lotissement est projeté sur la parcelle cadastrée section ZA n°s 72 et 73p. La superficie est de 5579 m².

1.03 Division du terrain

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

* Voirie, aires de stationnements communs, piétonnier	1314 m ²
* Espaces verts	629 m ²
* Terrains privatifs	3636 m ²
	<hr/>
	5579 m ²

La division parcellaire à l'intérieur de la surface réservée aux terrains privatifs est effectuée conformément aux documents graphiques ci-joints, en lots numérotés de 1 à 9. La surface hors œuvre nette maximal totale constructible des lots 1 à 9 sera de 1673 m² répartie suivant le tableau joint à l'article 14.

1.04 Décomposition des travaux par tranches

Les travaux seront réalisés en une seule tranche.

1.05 Extension du lotissement

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

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

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

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

ADAPTATIONS MINEURES

Il ne peut être dérogé aux dispositions du présent règlement à l'exception, conformément à l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Ces adaptations seront décidées par l'autorité compétente.

2 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Les lots sont destinés à recevoir individuellement des constructions à l'usage d'habitation et leurs annexes (garages, abri-jardin, ...). Il ne sera construit qu'un seul logement par lot. Toutefois, l'exercice des professions libérales sera autorisé à condition que les locaux destinés à cette activité ne représentent pas plus de la moitié de la surface habitable du logement.

ARTICLE 2 - OCCUPATION OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

3 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

La desserte des constructions et installations devra être réalisée conformément au plan de composition.

L'ensemble de la voirie à créer est porté aux documents graphiques qui délimitent l'espace collectif. Elle aura l'emprise fixée à ces documents.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

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

2 - Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

3 - Eaux pluviales

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

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

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

4 - Autres réseaux

Le raccordement aux habitations des réseaux électrique et téléphonique sera souterrain.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Définies au plan de composition.

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

Les nouvelles constructions doivent être implantées conformément aux indications portées au plan de composition.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Lors de l'existence d'un fossé d'écoulement des eaux pluviales, public ou privé, en bordure de limites séparatives, la construction sera implantée obligatoire en retrait de 3 mètres.

ARTICLE 8 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la surface du terrain d'assiette. Ce maximum pourra être réduit si le dispositif d'assainissement individuel l'exige.

L'emprise au sol n'est pas limitée pour la restauration dans l'emprise initiale des constructions existantes à usage d'habitation sous réserve que le dispositif soit conforme à la réglementation en vigueur.

L'emprise au sol n'est pas limitée pour les équipements publics.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 8 mètres au faitage.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

En cas d'aménagement d'immeubles existants, ainsi que d'immeubles à reconstruire à l'emplacement d'immeubles existants, la hauteur d'origine au faitage peut être conservée.

Constructions

1. Les constructions nouvelles, ainsi que les adjonctions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Le projet architectural devra formuler clairement les intentions du constructeur vis à vis de l'espace environnant existant :
 - implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation, l'expression de leur volume, le choix des matériaux et des couleurs, le traitement de leur accès et de leurs abords ainsi que leur insertion et leur impact visuel dans l'environnement afin de prendre en compte la qualité des paysage (arbres isolé, haies, plantations...)
2. Pour les terrains de façade le niveau de rez-de-chaussée devra se situer entre 0.20 et 0.30 m au dessus du niveau de la voie.
Pour les terrains en second rang et les terrains situés à plus de 0.50 m au-dessus ou au-dessous de la voie, le niveau du rez-de-chaussée sera compris entre 0.20 m et 0.30 m au-dessus du terrain naturel.

Les caves et les sous-sols sont interdits.

Clôtures

Les clôtures devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain et paysager et être compatibles avec les constructions avoisinantes et la tenue générale de l'agglomération.

Les clôtures sur rue seront constituées par des murs n'excédant pas 1.25 m de hauteur et doublés ou non d'une haie d'essences locales d'une hauteur maximum de 1.60 m.

Ces murs pourront être surmontés d'un dispositif à claire-voie (grille ou grillage), l'ensemble ne dépassant pas 1.60 m.

En limites séparatives, les clôtures de 2.00 m de hauteur maximum seront constituées de murs pleins ou de grillages, éventuellement doublées d'une haie d'essences locales.

Les murs et les murets non réalisés en moellons ou pierre de taille seront obligatoirement enduits ou crépis de manière identique à la construction principale.

La hauteur d'origine des murs anciens reconstruits à l'identique peut être conservée même si elle est supérieure à 2.00 m.

Les clôtures sont interdites en milieu de fossé existant qu'il soit public ou privé.

Annexes

Les annexes autorisées doivent être en harmonie avec le bâti existant. Le bois peut être utilisé pour la construction des annexes.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Une aire de stationnement devra être réservée à l'intérieur de chaque lot comportant une habitation, par l'intermédiaire de parking privatif pour deux véhicules qui devront être ouverts sur la voirie.

La position des parkings privatifs ouverts sera conforme au plan de composition.

Toutefois, chaque lot disposera d'une seule entrée de véhicule qui sera subordonnée à l'implantation des éléments de superstructure, tels qu'arbres, lampadaires, coffrets, etc.... ; il en sera de même pour les entrées piétonnes.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter

1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées si nécessaire par des plantations équivalentes.

2. Les arbres et les haies existants ou plantés par l'aménageur, indiqués au plan de composition, seront strictement conservés et entretenus.

3. Les surfaces libres de toute construction doivent être entretenues et si possible plantées.

4 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La SHON de 1673 m² sur l'ensemble du lotissement sera répartie comme suit :

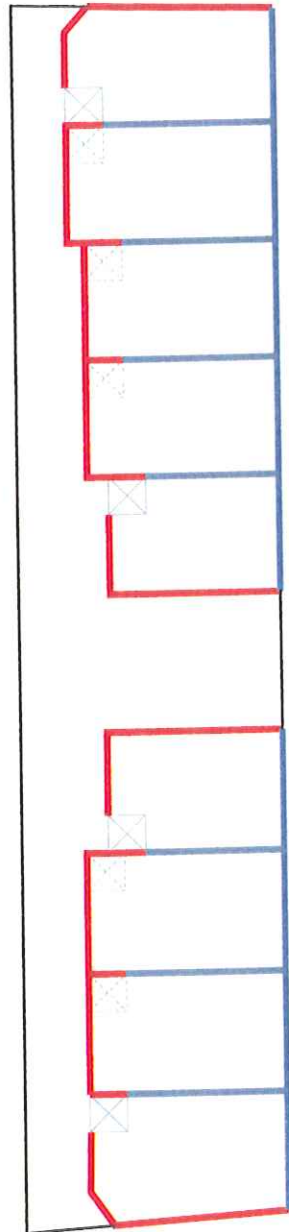
LOT	SHON en m ²	LOT	SHON en m ²
1	194	2	198
3	182	4	182
5	162	6	171
7	193	8	193
9	198		

Commune du GUE D'ALLERE

LOTISSEMENT LES FONDERIES

PLAN DES CLOTURES

Echelle 1/1000



— mur d'une hauteur de 1.25m doublé ou non d'une haie d'essences locales d'une hauteur maxi d'1.60m
ou mur d'une hauteur de 1.25m surmonté d'un dispositif à claire voie (grille ou grillage)
l'ensemble d'une hauteur d'1.60m maximum

— mur plein ou clôture grillagée d'une hauteur de 2m maximum
éventuellement doublée d'une haie d'essences locales

COMMUNE DE LE GUE D'ALLERE
Lotissement «LES FONDERIES»

CAHIER DES CHARGES

LE FONCIER
00342
CEDEX 01
46 50 14 10

Zwerner

CHAPITRE I**DISPOSITIONS GÉNÉRALES****Article 1er - OBJET DU CAHIER DES CHARGES**

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer :

- a) les règles de caractère contractuel du lotissement dénommé LES FONDERIES, sis commune de LE GUE D'ALLERRE, au lieu-dit LES FONDERIES, cadastré section ZA n° 72 et 73 partie pour une contenance de 5579 m².
- b) les conditions générales de ventes ou des locations qui seront consenties par le lotisseur, de même que les conditions des reventes successives qui pourront être consenties par les premiers acquéreurs.

Article 2 - FORCE OBLIGATOIRE DE CAHIER DES CHARGES

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

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

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

A cet effet, il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, ou de reventes ou locations successives.

2) Le respect des règles du présent cahier des charges est assuré 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 et de différend, le Tribunal de Grande Instance est compétent pour connaître de tout action en exécution forcée notamment en démolition, et allouer tous dommages-intérêts.

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

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

CHAPITRE II

DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX ÉQUIPEMENTS COMMUNS ET AUX DÉPENSES Y AFFÉRENTES

Article 3 - ÉQUIPEMENTS COMMUNS

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

- voies de desserte
- réseaux d'évacuation des eaux pluviales
- réseaux d'assainissement
- réseaux divers eau, électricité, gaz, Télécom
- plantation d'arbres
- parkings collectifs pour visiteurs

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

Article 4 - CRÉATION ET RÉALISATION DES ÉQUIPEMENTS COMMUNS

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

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

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

- 4) Les actions pouvant être engagées en vertu du présent article à l'encontre du lotisseur, et le cas échéant, de ses locateurs d'ouvrage, ne pourront être exercées que par l'association syndicale constituée entre les attributaires de lots, que celle-ci soit ou non propriétaire des équipements internes du lotissement.

A cet effet, l'association syndicale est dès à présent subrogée par le lotisseur dans tous ses droits et actions à l'encontre des locateurs d'ouvrage.

- 5) Sont à la charge financière du lotisseur :

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

Article 6 - PROPRIÉTÉ DES ÉQUIPEMENTS COMMUNS ET RISQUES LES CONCERNANT

Le lotisseur peut vendre des parcelles divisées. La vente porte également sur les parcelles et équipements à usage commun définis par le dossier et plus particulièrement par le règlement du lotissement. Le prorata sera de 1/5^e par lot.

Ces parcelles et équipements à usage commun seront la propriété de l'association syndicale qui en assurera la conservation, la gestion et l'entretien.

Avant que le transfert de la propriété de ces parcelles et équipements à usage commun soit réalisé au profit de l'association syndicale, les risques de quelque autre nature que ce soit les concernant sont assumés par le lotisseur.

Néanmoins, avant comme après ce transfert de propriété, les acquéreurs seront pécuniairement responsables des dégradations qui y seraient commises par eux, leurs préposés ou les entrepreneurs travaillant pour leur compte.

En pareil cas, les frais de remise en état leur incomberaient, après une simple mise en demeure émanant suivant l'époque, soit du lotisseur, soit de l'association syndicale.

Article 7 - CONTRIBUTION DES PROPRIÉTAIRES AUX CHARGES AFFÉRENTES AUX ÉQUIPEMENTS COMMUNS

- 1) A compter du transfert des parcelles et équipements communs du lotissement à l'association syndicale, les charges y afférentes, savoir le coût de leur entretien et les dépenses accessoires notamment les impôts auxquels leur propriétaire serait assujéti, les primes d'assurances et les frais de leur gestion, sont assumés par l'association syndicale dans les conditions ci-après et suivant les prescriptions particulières prévues dans les statuts.
- 2) Ces charges sont réparties entre les propriétaires en fonction du nombre de lots dont ils sont propriétaires, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les différences de surface des parcelles ou de constructibilité ou de constructions effectivement réalisées.
- 3) Toute aggravation des charges, provenant du fait ou de la faute d'un propriétaire, est supportée exclusivement par lui.

Cette disposition qui complète celle du dernier alinéa de l'article 6 qui précède, est notamment applicable aux dégradations qui pourraient être causées aux parcelles et équipements communs, avant, pendant ou après les opérations de construction par un propriétaire, sans préjudice de ses recours, le cas échéant, contre ses entrepreneurs ou fournisseurs.

- 4) En particulier, la confection de bateaux d'entrées au droit de chaque parcelle dont la réalisation est laissée à la discrétion de chaque acquéreur, obligera ce dernier, s'il veut bénéficier de cette faculté, à conduire avec le plus grand soin les travaux qu'elle nécessite, et à remettre en état, le cas échéant, chaussées, caniveaux et trottoirs à ses seuls frais.
- 5) A ce titre, une consignation en compte bloqué d'un montant de 600 € sera déposée à la signature de l'acte d'acquisition entre les mains du notaire rédacteur. Selon le montant des dépenses occasionnées par les réparations des ouvrages dégradés comme indiqué ci-dessus, la consignation sera partiellement ou totalement restituée aux acquéreurs après obtention du certificat d'achèvement constatant la bonne fin des travaux et au plus tard trois ans après les ventes de lots.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Article 8 - REALISATION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION

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

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

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

Article 9 - SUJÉTIONS RELATIVES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION ET BRANCHEMENTS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 10 - ENTRETIEN EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Les enduits ou peintures des murs de façade doivent être périodiquement refaits, selon ce qui sera décidé par l'association syndicale, laquelle prendra en considération tous éléments d'appréciation pour établir la périodicité.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS DIVERSES

Article 11 - ÉCOULEMENT DES EAUX

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

Article 12 - ARBRES ET PLANTATIONS

- 1) Chaque propriétaire est responsable des dommages qui pourraient être causés par les arbres existant sur son lot, qu'ils aient ou non été plantés par lui, et ne peut se prévaloir, en cas de dommages, d'aucune cause d'exonération, notamment vétusté, orage, foudre ou tempête. Lors d'un abattage, il prend les précautions nécessaires pour éviter tous dommages aux lots voisins, et les réparer, le cas échéant, s'il en est cause.
- 2) Si un arbre se trouve dans une haie moyenne, il sera fait application des règles posées par l'article 670 du Code Civil, quant à sa propriété et quant à la responsabilité en résultant.

Article 13 - SÉCHAGE DU LINGE

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

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

Article 14 - AFFICHAGE

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

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

Article 15 - BRUITS

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

ARTICLE 16 - ANTENNES

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

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

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

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

Article 17 - SERVITUDES IMPOSÉES A CHAQUE LOT

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

Article 18 - RÉSERVES SUR LES ÉQUIPEMENTS COMMUNS

Le lotisseur se réserve tant pour lui-même que pour tous tiers qu'ils se substitueraient, le droit d'utiliser les voies, réseaux et ouvrages du lotissement pour la desserte sur les terrains voisins restant lui appartenir, et celui qu'il pourrait acquérir, de toute opération à sa convenance et de quelque sorte qu'elle soit. Les conditions de participation aux charges d'entretien de ces nouveaux utilisateurs seraient débattues entre ceux-ci et l'association syndicale.

Article 19 - TENUE GÉNÉRALE

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

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

Article 20 - OBLIGATION DE CONTRACTER UNE ASSURANCE

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

CHAPITRE V**DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX VENTES RÉALISÉES
PAR LE LOTISSEUR****Article 21 - DÉLIVRANCE**

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

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

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

Article 22 - GARANTIES

1) L'acquéreur sera tenu de prendre le lot présentement acquis dans l'état naturel où il se trouve au jour de la délivrance de l'entrée en jouissance, sans aucune garantie relative à la structure géologique du sol ou du sous-sol, notamment en ce qui concerne éventuellement une inconsistance de sol, une résurgence d'eau ou une présence rocheuse pouvant entraîner des fondations spéciales ou des travaux de drainage ou déminage.

Le vendeur déclare que l'immeuble vendu 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.

L'acquéreur reconnaît avoir eu toutes facultés préalablement à la signature des présentes de faire procéder à leur initiative et/ou à celle de leur constructeur, sur le lot présentement acquis, à toute étude du sol préalable susceptible de constituer un élément d'appréciation indispensable pour la réalisation de leur projet de construction.

De convention expresse entre les parties, le coût des travaux supplémentaires entraînés, le cas échéant, par des fondations spéciales ou autres travaux résultant de la structure géologique naturelle du sol ou du sous-sol, resteront exclusivement à l'entière charge des acquéreurs et ne pourront donner lieu à aucune diminution du prix du lot.

2) Le lotisseur sera tenu à la garantie d'éviction dans les termes de droit ; il s'oblige à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions hypothécaires pouvant grever le lot de terrain vendu.

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

Article 23 - MESURAGE ET BORNAGE

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

Un plan régulier de chaque lot sera dressé par ledit géomètre-expert et devra obligatoirement être annexé à l'acte de vente.

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

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

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

Article 24 - SERVITUDES

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

A cet égard, le lotisseur déclare qu'il n'existe pas à sa connaissance d'autres servitudes que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux ou des dispositions du règlement de lotissement et de son arrêté d'approbation, tels que ces documents seront relatés dans les actes de vente.

Article 25 - CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

Article 26 - FRAIS ET HONORAIRES

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

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

Article 27 - CONVENTION EdF-GdF

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

Article 28 - AUTRES DISPOSITIONS

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

CHAPITRE VI**MODIFICATIONS DU PRÉSENT CAHIER DES CHARGES****Article 29 - DISPOSITIONS SOUMISES AU PRÉSENT CHAPITRE**

Les dispositions du chapitre V qui précède, afférentes aux conditions des ventes, peuvent être modifiées, s'il plaît aux lotisseurs, lors de la conclusion des ventes.

Toutes autres dispositions ne peuvent être modifiées que dans les conditions prévues en l'article 30 ci-dessous.

Article 30 - COMPÉTENCE DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

Les dispositions du présent cahier des charges, autres que les règles du chapitre V, peuvent être modifiées par l'assemblée générale de l'association syndicale statuant dans les mêmes conditions de majorité que celles que fixent ses statuts pour la modification de ceux-ci.