



Maître d'Ouvrage

VAL D'ERDRE PROMOTION

6, rue de Thessalie - BP 4128
 44241 LA CHAPELLE SUR ERDRE cedex
 Tél : 02.28.01.28.30 - Fax : 02.28.01.21.72

Commune de LA CHAPELLE DES MARAIS

" L'ECLUSE "

**CAHIER DES CHARGES DE CESSION
 DES TERRAINS**



Géomètre et Maître d'Œuvre

ATLANTIQUE GEOMETRES EXPERTS
 Etienne PRINCE Géomètre Expert DPLG

Immeuble HORTENSIA
 BP N°3 - 55 avenue Lajarrige 44500 LA BAULE
 Téléphone : 02.40.42.78.40 Fax : 02.40.42.78.43
 E-mail : e.prince@age-lb.com

Permanence :
 10 rue Louis Pasteur 44600 SAINT NAZAIRE
 Téléphone : 02.40.66.00.04 Fax : 02.40.66.00.06

SARL au capital de 32000€ RCS ST NAZAIRE N° de SIRET B 404 966 665 Code APE 742B

Date : Septembre 2007	10 DEC 2007 L'ADJOINT A. HARDY 	Dossier : 07.245
		PIECE N° 4.1
Date	Nature de la Modification	Indice

COMMUNE DE LA CHAPELLE DES MARAIS
LOTISSEMENT " L'ECLUSE "
CAHIER DES CHARGES

ARTICLE - I - OBJET DU CAHIER DES CHARGES

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

Ces règles s'ajoutent aux dispositions d'urbanisme en vigueur sur le lotissement.

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 sans limitation de durée.

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.

2 - Périmètre - Désignation

Le terrain dans le périmètre du lotissement est constitué par des parcelles sises au lieu-dit « L'ECLUSE » commune de LA CHAPELLE DES MARAIS figurant au cadastre de la Commune avant division sous les numéros 220p, 81, 92p, 90, 89, 83, 84, 85, 186p, 188, 80, 174 de la Section AH.

3 - Destination du lotissement

Le lotissement est destiné à recevoir des maisons individuelles à usage d'habitation et des professions libérales.

ARTICLE - II- DISPOSITIONS CONCERNANT LES PARTIES COMMUNES, LES EQUIPEMENTS COMMUNS ET LES DEPENSES AFFERENTES:

1 -Composition

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.

Les équipements à usage commun comprennent notamment s'ils existent

- voies de desserte avec annexes,
- réseaux d'évacuation des eaux pluviales,
- réseaux d'évacuation des eaux usées,
- réseaux divers d'eau, d'électricité, etc
- espaces verts,
- parkings collectifs,
- éclairage
- signalisations.

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.

2 - Création des équipements - Obligation du lotisseur

La création des équipements ci-dessus est à la charge du lotisseur. Ils sont achevés dans les conditions prévues par l'Arrêté de Lotir approuvant le lotissement.

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 co-lotis est attirée sur le fait qu'ils ne pourront s'approprier cette terre végétale, sauf accord express du lotisseur.

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 locuteurs d'ouvrages.

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

3 - Propriété des terrains et équipements

La propriété des terrains et équipements sera transférée gratuitement à l'Association Syndicale.

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 aux propriétaires, lotisseur ou acquéreurs d'accepter la cession à titre gratuit.

4 - 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 pris 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.

5 - 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 assujéti, 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.

6 - 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.

ARTICLE- III - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Chaque propriétaire construit dans le respect des dispositions du règlement du lotissement, du présent cahier des charges et du règlement de la construction (obligation d'obtention de permis de construire).

Il construit à ses frais et risques, et ce sans préjudice de ce qui est inscrit par le règlement en matière clôture et de plantations.

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 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 gravats existants 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.

Une servitude pour la pose d'un panneau sera appliquée à tous les lots dans un délai de 5 ans, à compter de la date de l'Arrêté d'Autorisation.

ARTICLE - IV - REGLES D'INTERET GENERAL ET SERVITUDES CONCERNANT LES PARTIES PRIVEES,

1 - Destination des constructions

Les constructions élevées ne peuvent être affectées qu'à l'habitation bourgeoise. Toutefois, l'exercice de professions libérales sera autorisé sous les conditions suivantes :

- les locaux destinés à cette activité ne devront pas couvrir plus de la moitié de la superficie habitable du logement.
- 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.

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 pendant un délai de 5 ans à compter de la date de l'Arrêté Municipal, ou à vendre,
- pour les panneaux dits de chantier,
- pour les panneaux ou plaques de professions libérales,
- ou assimilées, si celles-ci sont autorisées.

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.

4 - Jardins

Les parcelles de lots individuels non réservées à la construction seront aménagées en jardins d'agrément. L'aménagement de jardin potager ou de verger n'est pas autorisé.

L'entrepôt dans le jardin de tout véhicule, remorque, canot, objet quelconque, etc...sont 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...

5 - 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.

6 - 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.

7 - 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, à l'anglaise.

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.

8 - Haies

Les haies devront être taillées régulièrement, au minimum une fois par an à l'époque 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.

9 - 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.

10 - Décharges

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

11 - 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 de jour uniquement de neuf à dix-huit heures, sauf le dimanche où cette utilisation ne sera tolérée que de dix à treize heures.

12 - Chiens

La divagation des chiens est interdite.

13 - 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.

14 - Ordures ménagères

Les récipients d'ordures ménagères ne devront pas rester sur la voirie plus longtemps qu'il n'est strictement nécessaire pour leur enlèvement.

ARTICLE - V – MESURAGE ET BORNAGE :

1 – Un plan régulier de chaque lot définissant ses limites et sa contenance définitive sera dressé par le Géomètre et devra être obligatoirement annexé à l'acte de vente. Ce plan devra être utilisé pour établir le plan de masse annexé à la demande de permis de construire.

2 – Afin d'éviter les inconvénients graves résultant d'une erreur commise dans l'implantation des maisons, l'acquéreur devra obligatoirement la faire effectuer par le Géomètre de l'opération, à savoir la **SARL ATLANTIQUE GEOMETRES-EXPERTS à LA BAULE**.

L'implantation comprendra la mise en place de 4 points définissant un rectangle dans lequel s'inscrira la construction.

A l'occasion de cette mission, le Géomètre vérifiera le bornage du lot, et remettra en place les bornes manquantes. A partir de ce moment, l'acquéreur et son constructeur seront seuls responsables de la conservation des points implantés et des bornes en place.

Pour cette mission, il sera consigné chez le notaire, et le jour de la vente, la somme de **400,00 euros HT** soit **478,40 euros TTC**, qui sera versée au Géomètre sur présentation de sa facture après intervention.

FAIT A LA CHAPELLE SUR ERDRE en Septembre 2007

LE LOTISSEUR