



BARBERY
CATTANEO
GAUTIER

DEPARTEMENT DE LOIRE ATLANTIQUE

COMMUNE DE DONGES

Lieudit « La Digenais »

**LOTISSEMENT
« LE CLOS DES OLIVIERS »**

FONCIER
URBANISME
COPROPRIÉTÉ
BORNAGE
TOPOGRAPHIE
BUREAU
D'ÉTUDES - VRD
EXPERTISE
IMPLANTATION
CONSEIL

BLAIN

16 rue Pierre Morin
BP 14
44130 Blain
Tél. 02 40 79 02 70
Fax 02 40 79 13 65

SAVENAY

2 rue de la Gare
BP 2
44260 Savenay
Tél. 02 40 56 91 73
Fax 02 40 56 92 27

SAINT HERBLAIN

37 rue Bobby Sands
44813 Saint Herblain
Cedex
Tél. 02 40 86 09 73
Fax 02 40 86 09 70

PONT-CHÂTEAU

2 rue des Châtaigniers
Parc de la Cafetais BP 22
44160 Pont-Château
Tél. 02 40 01 60 27
Fax 02 40 88 05 26

SARL AU CAPITAL
DE 80 000 €
429 061 154
RCS SAINT-NAZAIRE
APE 7112A
OGE N° 20030200010

CAHIERS DES CHARGES

avril 2009
Ref : S3856

SOMMAIRE

A - DISPOSITIONS GENERALES	3
ARTICLE 1 - OBJET DU CAHIER DES CHARGES.....	3
ARTICLE 2 - PORTEE COMPLEMENTAIRE DU CAHIER DES CHARGES	3
B - CONDITIONS GENERALES DE VENTE.....	3
ARTICLE 3 - VENTE DES LOTS.....	3
ARTICLE 4 - MESURAGE ET BORNAGE	3
C - SERVITUDES.....	4
ARTICLE 5 - SERVITUDES GENERALES.....	4
ARTICLE 6 - SERVITUDES PARTICULIERES	4
D - DISPOSITIONS DIVERSES.....	4
ARTICLE 7 - EXTENSION DU LOTISSEMENT - RESERVES SUR LES EQUIPEMENTS COMMUNS	4
7.01 - Extension du lotissement.....	4
7.02 - Réserves sur les équipements communs (droit de suite)	4
7.03 - Publicité - pavillons témoins et bureaux de vente	5
E - VIABILITE	5
ARTICLE 8- PROPRIETE DU SOL.....	5
ARTICLE 9 - DECHARGE ET DEPOTS.....	5
F - UTILISATION ET ENTRETIEN	5
ARTICLE 10- EQUIPEMENTS COLLECTIFS.....	5
ARTICLE 11 - LA PARCELLE.....	6
ARTICLE 12 - LES CONSTRUCTIONS	6
ARTICLE 13 - SANCTION COMMUNE AUX ARTICLES 10-11-12 DU PRESENT TITRE.....	6
G - GESTION ET ADMINISTRATION.....	6
ARTICLE 14- ASSOCIATION SYNDICALE	6
ARTICLE 15 -LITIGES ENTRE ACQUEREURS.....	6
ARTICLE 16 - CHARGES	7
ARTICLE 17 -ADHESION AU PRESENT CAHIER DES CHARGES	7
ARTICLE 18 - APPROBATION ADMINISTRATIVE	7
ARTICLE 19 - DEMARRAGE DES CONSTRUCTIONS.....	7
ARTICLE 20 – DISPOSITIONS AFFERENTES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION	7

A - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - OBJET DU CAHIER DES CHARGES

- 1.01 - Le présent cahier des charges s'applique à la totalité du lotissement « LE CLOS DES OLIVIERS ». Son objet est de fixer l'organisation et le fonctionnement du lotissement au sens de l'Article L 442-7 du Code de l'Urbanisme.
- 1.02 - Il est opposable et s'impose à quiconque détient un droit quelconque de nature immobilière, à quelque titre que ce soit, sur tout ou partie du lotissement.
- 1.03 - Tout acte translatif de la propriété d'un des lots ou tout acte conférant un droit quelconque sur l'un des lots du présent lotissement devra mentionner l'existence de ce cahier des charges, qui sera annexé audit acte et comporter l'obligation pour son bénéficiaire d'en respecter scrupuleusement les dispositions contractuelles.
- 1.04 - Les acquéreurs ou occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent cahier des charges.
- 1.05 - En cas de transgression et différents, le Tribunal de Grande Instance est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée, notamment en démolition et allouer des dommages et intérêts.

ARTICLE 2 - PORTEE COMPLEMENTAIRE DU CAHIER DES CHARGES

Il s'ajoute au règlement de lotissement et a pour but de fixer les règles de droit privé s'appliquant au lotissement visé, ainsi que les conditions générales de vente et ou de la location du lot. Tout litige entre propriétaires doit se vider directement entre eux, sans que, jamais et sous aucun prétexte, le lotisseur en tant que tel puisse être mis en cause.

B - CONDITIONS GENERALES DE VENTE

ARTICLE 3 - VENTE DES LOTS

- 3.01 - La vente des lots constructibles est effectuée aux conditions ordinaires et de droit.
- 3.02 - Tout acquéreur prendra le ou les lots à lui vendus, dans l'état où ils se trouveront le jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix pour raison dudit état quel que soit, ni pour aucun autre motif.
- 3.03 - En particulier, il ne pourra élever aucune réclamation en cas de modification des tracés et des surfaces des lots autres que le sien, ou de modifications apportées à la voirie et à la viabilité en accord avec les autorités municipales ou préfectorales qualifiées. Les taxes : taxe locale d'équipement, taxe départementale sur les espaces naturels sensibles, taxe de rejet à l'égout et toute autre taxe globale et forfaitaire que la commune appliquerait seront à la charge de l'acquéreur des lots.
- 3.04 - Les actes de vente, location ou partage qui seraient conclus par l'acquéreur en méconnaissance des dispositions du présent cahier des charges du règlement du lotissement et éventuellement des statuts de l'Association Syndicale seront nul et de nul effet.

ARTICLE 4 - MESURAGE ET BORNAGE

- 4.01 - Un plan régulier de chaque lot sera dressé par le Cabinet BARBERY-CATTANEO-GAUTIER, B.P. 2 - 2, rue de la Gare 44260 SAVENAY aux frais du lotisseur 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.
- 4.02 - Avant la signature de l'acte de vente, l'acquéreur pourra à ses frais vérifier le plan et le bornage de son lot. Passé ce jour, les frais de remise en place de toutes bornes manquantes seront à la charge de l'acquéreur.

C - SERVITUDES

ARTICLE 5 - SERVITUDES GENERALES

- 5.01 - Tout acquéreur déclare bien connaître le ou les lots qu'il acquière, pour les avoir examinés sur place.
- 5.02 - Les acquéreurs souffriront sans indemnités les servitudes frappant les lots qu'ils acquièrent comme celles pouvant être portées sur les biens dont ils ont collectivement la jouissance.
- 5.03 - Ils profiteront sans charges des servitudes actives dont pourrait bénéficier le lot dont ils sont devenus propriétaires.

ARTICLE 6 - SERVITUDES PARTICULIERES

- 6.01 - Les acquéreurs des lots ne pourront pas s'opposer au passage des canalisations d'eau, d'assainissement, d'électricité ou de télécommunication, devant, pour des raisons techniques, traverser éventuellement leur lot et aux servitudes qui en résulteront.
- 6.02 - Aucun acquéreur ne pourra s'opposer, ni au surplomb de son lot par le réseau aérien de distribution électrique ni à l'élagage des arbres et des haies pouvant gêner ce réseau.
- 6.03 - Le lotisseur se réserve le droit de passage par tous moyens sur les voies du lotissement.

D - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 7 - EXTENSION DU LOTISSEMENT - RESERVES SUR LES EQUIPEMENTS COMMUNS

7.01 - Extension du lotissement

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

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

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

Ladite acceptation par les acquéreurs d'une extension du lotissement s'entend également et en tant que de besoin, au sens de l'article L 442-10 du Code de l'Urbanisme.

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

Ces dispositions seront rapportées intégralement dans les actes de vente des lots.

7.02 - Réserves sur les équipements communs (droit de suite)

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 ou l'Association Syndicale ne pourra s'opposer à ladite faculté susmentionnée, expressément consentie au lotisseur ou toute personne physique ou morale à lui substituée.

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

Ces dispositions seront rapportées intégralement dans les actes de vente des lots.

7.03 - Publicité - pavillons témoins et bureaux de vente

Le lotisseur est autorisé à implanter dans le périmètre du lotissement tous les moyens publicitaires (bureau de vente, panneaux publicitaires...) nécessaires à sa commercialisation.

Les constructeurs pourront sans qu'aucun acquéreur puisse y faire opposition réaliser leurs pavillons témoins ou implanter les bureaux de vente destinés à la commercialisation de leurs modèles. De même, ils seront autorisés à implanter sur leur lot la publicité nécessaire à l'exercice de leur activité.

E - VIABILITE

ARTICLE 8- PROPRIETE DU SOL

8.01 - Le sol des voies du lotissement est destiné à être incorporé ultérieurement à la voirie communale, sans que toutefois le lotisseur puisse prendre un engagement quelconque à ce sujet. Lorsque la collectivité locale est prête à accepter la propriété de certains équipements ou de certains espaces verts, obligation est faite aux propriétaires, lotisseur ou acquéreurs; d'accepter la cession à titre gratuit.

8.02 - Tous les propriétaires des lots constructibles ou leurs représentants auront, sur ces rues, des droits de jour, vue et issue, comme sur une voie publique régulièrement classée.
Ils auront les mêmes droits de circulation sur les voies du lotissement que leurs lots soient ou non contigus à ces voies.

ARTICLE 9 - DECHARGE ET DEPOTS

9.01 - Les acquéreurs ne devront faire sur la voie privée ou publique aucun dépôt de matériaux décharges, ordures ménagères ou autres.

9.02 - Toutefois, les ordures ménagères seront déposées aux endroits prévus à cet effet, si de tels emplacements ont été prévus au plan de composition.

9.03 - Il ne pourra être fait de dépôts de matériaux nécessaires aux constructions annexes, accès, etc.... réalisés par les occupants de logements, pendant plus d'une semaine. Toutefois, pendant la durée de la construction ou de réparation du gros oeuvre des logements, les matériaux pourront en cas de nécessité absolue et dûment constatée, être déposés au droit du terrain sur un emplacement des trottoirs éloigné de toute bouche d'égout.

Les acquéreurs qui useront de cette possibilité seront tenus de nettoyer parfaitement les lieux et de les remettre en état.

F - UTILISATION ET ENTRETIEN

ARTICLE 10- EQUIPEMENTS COLLECTIFS

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

Les équipements à usage commun comprennent notamment: les voies, les trottoirs, les réseaux d'évacuation des eaux pluviales et usées, les réseaux divers, espaces verts, parkings collectifs, éclairage, signalisation.

10.1 - Dans l'intérêt général, les acquéreurs entretiendront en état de propreté le trottoir et le caniveau au droit de leur façade, ils devront se conformer aux règles établies par les services communaux concernant le désherbage et les neiges.

10.2 - De même, les passages et servitudes qui desservent les logements doivent être entretenus par les riverains au prorata de la longueur linéaire de chaque parcelle.

10.3 - Chaque acquéreur sera personnellement responsable des dégradations commises à la viabilité ou à ses accessoires par les entrepreneurs, domestiques ou ouvriers travaillant pour son compte, il devra faire remettre en état les parties détériorées, immédiatement, à ses frais.

10.4 - Au cas où le retard apporté à exécuter ces travaux serait dû au refus des acquéreurs, ces derniers seraient rendus responsables de tout accident qui pourrait survenir de ce fait.

ARTICLE 11 - LA PARCELLE

11.1 - Dans l'intérêt de tous les acquéreurs du lotissement chaque parcelle devra être soigneusement entretenue.

11.2 - Toute clôture en mauvais état ou cassée devra être remplacée. Tout arbre ou arbuste, mort ou abattu devra être remplacé. La pelouse devra être tondue régulièrement. D'une manière générale, toute dégradation choquante à l'esthétique de la parcelle devra être corrigée aux frais de l'acquéreur.

11.3 - Il sera interdit d'étendre du linge de façon apparente.

11.4 - Dans les six mois de l'achèvement des travaux, le propriétaire devra avoir fait, disparaître tous les entassements et dépôts de matériaux de constructions divers.

11.5 - Ultérieurement, les parcelles devront être laissées libres de tous entassements et tout dépôts de matériaux divers.

11.6 - Elagage - débroussaillage

Chaque propriétaire devra entretenir son lot de façon que le terrain soit constamment débroussaillé. Les haies seront élaguées en temps utile pour éviter toute propagation d'incendie.

ARTICLE 12 - LES CONSTRUCTIONS

Il conviendra de se référer au règlement du lotissement

ARTICLE 13 - SANCTION COMMUNE AUX ARTICLES 10-11-12 DU PRESENT TITRE

Dans les cas du non respect des obligations dues aux acquéreurs par les Articles 10-11-12 tout propriétaire d'un lot constructible peut exiger de tout acquéreur, la remise en état par tout moyen de droit à sa convenance.

G - GESTION ET ADMINISTRATION

ARTICLE 14- ASSOCIATION SYNDICALE

14.1 - Il sera constitué dans les conditions où l'article R 442.7 du Code de l'Urbanisme s'applique, une association syndicale libre dont chaque acquéreur fera partie de droit, par le fait même de son acquisition, le lotisseur étant membre de l'Association Syndicale pour les lots constructibles non vendus.

Cette association aura pour objet la gestion, l'entretien de tous les équipements communs du lotissement et l'acquisition de leur terrain d'assiette.

En cas de réalisation par tranche, à l'initiative du lotisseur, chaque tranche sera intégrée dans l'association au fur et à mesure de leur réalisation et les charges ne seront réparties qu'entre les propriétaires des lots situés dans les tranches réalisées.

14.2 - En conséquence, font obligatoirement partie de cette Association Syndicale, toutes personnes physiques ou morales qui exercent ou détiennent un droit de propriété sur les lots constructibles faisant partie du lotissement.

14.3 - Le fonctionnement de cette Association est fixé par ses statuts dont un original est annexé au présent cahier des charges.

ARTICLE 15 -LITIGES ENTRE ACQUEREURS

Chaque acquéreur pourra exiger directement des autres acquéreurs l'exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges ou par le règlement de lotissement.

ARTICLE 16 - CHARGES

16.1 - Après classement des voies dans la voirie communale, toutes les propriétés situées en bordure de ces voies ou y ayant accès seront astreintes aux charges communales de voirie en résultant.

16.2 - Les acquéreurs acquitteront à compter du jour fixé pour leur entrée en jouissance, tous les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels les immeubles vendus peuvent et pourront être assujettis.

16.3 – Dégradation

Les acquéreurs des lots seront directement tenus pour responsables de toute dégradation occasionnée aux aménagements, tant par eux-mêmes que par leur constructeur.

Dans le cas où les responsabilités ne pourraient être définies, les frais de réparations seraient imputés à chaque acquéreur, l'aménageur ne participant en aucun cas à ces remises en état.

Il est donc vivement conseillé aux acquéreurs de prendre toutes dispositions écrites vis-à-vis de constructeurs avant le démarrage des travaux.

ARTICLE 17 -ADHESION AU PRESENT CAHIER DES CHARGES

17.1 - La signature des actes de vente entraîne adhésion complète aux dispositions du présent cahier des charges dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.

ARTICLE 18 - APPROBATION ADMINISTRATIVE

18.1 - Le lotisseur remplira les formalités nécessaires pour obtenir l'approbation administrative du lotissement.

18.2 - Les conditions du présent cahier des charges ne seront rendues définitives qu'au moment de cette approbation.

ARTICLE 19 - DEMARRAGE DES CONSTRUCTIONS

Tout acquéreur de lots reconnaît au lotisseur le droit d'interdire toute construction avant que ne soient repris par l'Association Syndicale les terrains et équipements communs, dans les conditions prévues aux statuts de l'Association Syndicale et ce sans qu'il puisse être tenu à une quelconque indemnité à l'égard des acquéreurs des lots.

Tout contrevenant à cette interdiction serait tenu pour responsable financièrement du coût des travaux nécessaires à la cession des équipements et terrains communs à l'Association Syndicale.

ARTICLE 20 – 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 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 de clôture et de plantations.

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

Il est tenu directement à l'égard des autres propriétaires (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 ses 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 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 d'arrêté d'Autorisation.

Chaque acquéreur de lot versera, lors de la signature de l'Acte Notarié par-devant le Notaire chargé de la régularisation de la vente, une somme de **500 €uros par lot** acquis à titre de provision de répartition des dégâts ou dommages éventuels qui pourraient être causés à la voirie lors des constructions de logements. A la fin des travaux d'aménagement et des travaux de construction des maisons, le lotisseur remboursera les provisions non utilisées à l'association syndicale.

D'une manière générale, les acquéreurs des lots devront s'assurer de la stabilité du sol avant le démarrage des travaux. Il est recommandé à cet effet de réaliser, aux frais du pétitionnaire du permis de construire, une étude de sol.

PROJET