

SAINT-MANVIEU-NORREY (Calvados)
Rue des Moulineaux, rue des Mésanges

« Les jardins de la Mue »
opération réalisée par BP3

Cahier des charges de l'ensemble immobilier

**LE PRESENT CAHIER DES CHARGES
DOIT ETRE VALIDE PAR LE NOTAIRE**



CABINET LANDRY

Conseils , Etudes , Réalisations Techniques en Aménagement Urbain

SCP de GEOMETRES -EXPERTS
12 rue du Général Leclerc - BP 21
14 550 BLAINVILLE SUR ORNE (CAEN)

www . cabinet – landry . fr
accueil@cabinet – landry . fr
tél : 02 - 31 - 95 - 10 - 00

CAPITAL : 200 000 Euros
OGE 99002 - NAF 742B
RCS CAEN 422 421 123

SOMMAIRE

1/ GENERALITES	4
1/1. OBJET.....	4
1/2. FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES.....	4
1/3. DUREE	4
2/ DISPOSITIONS CONCERNANT LES EQUIPEMENTS COMMUNS ET LES DEPENSES Y AFFERENTES	5
2/1. EQUIPEMENTS COMMUNS DU LOTISSEMENT.....	5
2/2. CREATION DES EQUIPEMENTS – OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR	6
2/3. PROPRIETE DES EQUIPEMENTS COMMUNS.....	6
2/4. PROPRIETE DE L'ASSIETTE DES ESPACES LIBRES.....	6
2/5. OBLIGATION GENERALE DE CONSERVATION ET D'ENTRETIEN	6
2/6. CONTRIBUTION DES PROPRIETAIRES AUX CHARGES AFFERENTES AUX EQUIPEMENTS	6
2/7. AGGRAVATION DES CHARGES.....	7
3/ DISPOSITIONS PENDANT LES TRAVAUX.....	8
3/1. CIRCULATION SUR LES VOIES DU LOTISSEMENT	8
3/2. PHASAGE DES TRAVAUX.....	8
3/3. DISPOSITIONS A PRENDRE EN COMPTE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE FINITION	8
3/4. CLASSEMENT DANS LE DOMAINE PUBLIC.....	9
4/ DISPOSITIONS AFFERENTES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION	10
4/1. REALISATION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION.....	10
4/2. SOUS-SOL ET REMBLAIEMENTS.....	10
4/3. SOUS-SOLS.....	10
4/4. SUJETIONS RELATIVES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION.....	10
4/5. ENTRETIEN EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	10
5/ DISPOSITIONS DIVERSES.....	11
5/1. MODE D'OCCUPATION	11
5/2. CONSTRUCTIONS DES CLOTURES EN MITOYENNETE DANS LE LOTISSEMENT	11
5/3. ECOULEMENT DES EAUX	11
5/4. ARBRES ET PLANTATIONS.....	11
5/5. SECHAGE DU LINGE	11
5/6. AFFICHAGE	11
5/7. BRUITS	12
5/8. ANTENNES	12
5/9. ORDURES MENAGERES	12
5/10. STATIONNEMENTS	12
5/11. OBLIGATIONS DE CONTRACTER ASSURANCES	12
5/12. PROXIMITE D'EXPLOITATIONS AGRICOLES	12
6/ SERVITUDES.....	13
6/1. SERVITUDES.....	13
6/2. SERVITUDES IMPOSEES A CHAQUE LOT	13
6/3. SERVITUDES IMPOSEES POUR LES ESPACES ET EQUIPEMENTS COMMUNS – JONCTIONS VOIES ET RESEAUX	13
6/4. SERVITUDES FIGURANT AU REGLEMENT DU LOTISSEMENT	13
7/ DISPOSITIONS AFFERENTES AUX VENTES QUI SERONT REALISEES PAR L'AMENAGEUR.....	14
7/1. VENTE DES LOTS	14
7/2. GARANTIES.....	14
7/3. MESURAGE ET BORNAGE.....	14
7/4. PROPRIETE, JOUISSANCE	14

7/5.	CONTRIBUTIONS ET CHARGES	15
7/6.	FRAIS ET HONORAIRES	15
7/7.	PUBLICATION.....	15
7/8.	MODIFICATIONS DU PRESENT CAHIER DES CHARGES.....	15

AVERTISSEMENT

Le présent document sera complété et adapté par le notaire de l'opération lorsque les modalités définitives des cessions auront été arrêtées.

1/ GENERALITES

1/1. OBJET

Le présent cahier des charges a pour objet, en complément du règlement du lotissement :

- a) de fixer les règles de caractère privé de l'ensemble immobilier dénommé « Les jardins de la Mue » à SAINT-MANVIEU-NORREY (Calvados), approuvé par arrêté de Madame le Maire en date du 21/04/2023; ces règles s'ajoutant aux dispositions contenues dans les documents administratifs délivrés ou à délivrer (Plan Local d'Urbanisme, Plan d'Occupation des Sols, permis d'aménager, permis de construire, certificats administratifs, etc...).
- b) de fixer les conditions générales des ventes ou des locations qui seront consenties par l'aménageur, de même que les conditions des reventes ou locations successives qui pourront être consenties par les premiers acquéreurs.

1/2. FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES

Les règles ci-dessus s'imposeront :

- dans les rapports de l'aménageur et des propriétaires des lots,
- dans les rapports des propriétaires entre eux.

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

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

Le respect des règles du cahier des charges est assuré par tout propriétaire dans l'ensemble immobilier et par l'association syndicale des propriétaires lorsqu'elle est prévue.

Tout propriétaire peut en demander directement l'application sans avoir à justifier de l'inaction de l'association syndicale lorsqu'elle existe.

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-intérêts.

Tout propriétaire d'un lot est subrogé aux droits de l'aménageur. Il peut exiger de tout autre propriétaire, directement ou par l'association syndicale, l'exécution des conditions imposées auxquelles celui-ci aurait contrevenu.

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

Le présent cahier des charges s'applique à tous les acquéreurs des lots du présent lotissement.

1/3. DURÉE

Le présent cahier des charges est établi pour une durée de trente ans, à compter de la délivrance de l'arrêté de vente du lotissement. Passé cette date, les règles qui y figurent ne seront plus opposables, sauf à ce que les colotis en décident autrement à la majorité des voix.

Seules les servitudes reprises du règlement du lotissement à l'article « Servitude figurant au règlement de lotissement » seront définitives et transcrites par le notaire dans l'acte de vente en tant que tel.

2/ DISPOSITIONS CONCERNANT LES EQUIPEMENTS COMMUNS ET LES DEPENSES Y AFFERENTES

2/1. EQUIPEMENTS COMMUNS DU LOTISSEMENT

Ils comprennent, sans que cette liste soit limitative :

- l'ensemble du sol des voies d'accès, des cheminements et espaces libres
- la chaussée : fondations, revêtement des voies d'accès
- les espaces verts
- les réseaux divers nécessaires à l'alimentation de l'opération: égout, eau potable, électricité, télécommunication, gaz,.....
- les réseaux divers nécessaires à l'alimentation de chacun des lots: égout, eau potable, électricité, télécommunication,, gaz,..... ; et ce :
 - jusqu'au coffret pour l'électricité
 - jusqu'au citerneau (non compris) pour les eaux usées, l'eau potable et la télécommunication
 - jusqu'au coffret (compteur non compris) pour le gaz, s'il existe.
- l'éclairage public, y compris les réseaux, les candélabres, les dispositifs de branchement et de comptage le cas échéant,
- les canalisations et avaloirs d'eaux pluviales destinés à recueillir les eaux de ruissellement de la voirie
- et d'une façon générale, tous les équipements qui ne sont pas affectés à l'un des lots ou qui sont communs selon les lois et usages.

2/2. CRÉATION DES ÉQUIPEMENTS – OBLIGATIONS DE L'AMÉNAGEUR

La création des équipements susvisés est à la charge de l'aménageur qui réalise les travaux par phases, conformément à l'arrêté de permis d'aménager, et dans les dispositions prévues par le code de l'urbanisme.

L'aménageur ne réalise, en vue de la vente, que la viabilité indispensable à la bonne jouissance des constructions, à l'habitabilité ou la destination des parcelles, tel que prévu dans les documents.

L'aménageur est tenu de mettre lesdits équipements en état de conformité avec les plans et le programme des travaux, ainsi qu'avec les règles de l'art, sous réserve d'ajustements mineurs rendus nécessaires en raison d'impératifs techniques.

Les actions engagées en vertu du présent article, à l'encontre de l'aménageur et le cas échéant, de ses locataires d'ouvrages, sont exercées exclusivement par l'association syndicale, lorsqu'elle existe.

2/3. PROPRIÉTÉ DES ÉQUIPEMENTS COMMUNS

La propriété des équipements communs est dévolue à l'association syndicale lorsqu'elle est créée.

Sinon, si une convention est établie, les équipements communs resteront la propriété de l'aménageur jusqu'au transfert à la Commune comme prévu à la convention qui les lie, ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent qui s'y substituerait.

2/4. PROPRIÉTÉ DE L'ASSIETTE DES ESPACES LIBRES

L'assiette des espaces libres pourra être cédée à la Commune, ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent qui s'y substituerait, dès la délivrance de l'arrêté de vente des lots ou du certificat qui s'y substitue.

2/5. OBLIGATION GÉNÉRALE DE CONSERVATION ET D'ENTRETIEN

Les biens immobiliers ou mobiliers, constituant les équipements communs de l'ensemble immobilier, sont conservés et maintenus en bon état d'entretien, aux frais des propriétaires et dans le cadre de l'association syndicale si elle est constituée, sauf classement dans le domaine public et prise en charge de cet entretien par la collectivité.

2/6. 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 ils seraient assujettis, les primes d'assurances, les frais de gestion et les honoraires des techniciens, sont assumées par les propriétaires, et ce compris l'aménageur, à compter du moment où la première vente est intervenue.

Les charges sont réparties entre les propriétaires en fonction du nombre de lots leur appartenant, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les différences de surface des parcelles, de constructibilité ou de constructions effectivement réalisées.

Cependant, si un propriétaire édifie plusieurs logements distincts sur sa propriété, il supporterait les différentes charges comme s'il avait plusieurs lots.

Dans le cas de subdivision d'un lot, chacune des nouvelles parcelles représenterait un lot et non une partie de ce lot.

2/7. 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 et autres parties privatives, lors d'opérations de construction ou d'entretien de ses constructions par un propriétaire, lequel en sera personnellement responsable à l'égard, selon l'époque, de l'aménageur, de la Commune (ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent qui s'y substituerait) ou des autres propriétaires sans préjudice de ses recours, le cas échéant, contre ses entrepreneurs ou fournisseurs.

Un constat d'huissier et des photographies réalisés par l'aménageur pourront attester de l'état des ouvrages communs au moment de la délivrance de l'arrêté de vente des lots.

Dans le cas où il ne serait pas possible d'établir la responsabilité d'une dégradation, les colotis prendront en charge collectivement la charge financière de la réparation. A cette fin, une caution sera retenue par le notaire de l'opération. Elle sera versée par l'acquéreur lors de la signature de l'acte authentique de vente et déposée sur un compte séquestre auprès du notaire de l'opération

Lors du classement des ouvrages communs dans le domaine public, le solde sera restitué à chaque propriétaire dans les proportions définies pour la participation aux charges.

3/ DISPOSITIONS PENDANT LES TRAVAUX

3/1. CIRCULATION SUR LES VOIES DU LOTISSEMENT

Tant que les voies du lotissement resteront en phase provisoire et que les travaux (aménagement du lotissement et construction des bâtiments) ne seront pas achevés, les colotis et leurs visiteurs devront au titre de la sécurité circuler à vitesse réduite.

Il est interdit en phase de travaux de pénétrer dans les zones de chantier.

3/2. PHASAGE DES TRAVAUX

Les acquéreurs admettent de supporter les contraintes et les nuisances du fait du phasage des travaux et du différé des différentes finitions.

Les acquéreurs des lots devront pendant toute la durée des travaux réaliser des protections par merlon ou autre afin de limiter les venues d'eau notamment en l'attente des travaux de finitions.

3/3. DISPOSITIONS A PRENDRE EN COMPTE POUR LA RÉALISATION DES TRAVAUX DE FINITION

3/3.1. CLÔTURES ET SEUILS DES PORTAILS ET PORTILLONS

La totalité des clôtures et des seuils sur les espaces libres de l'opération doivent être réalisées avant que l'aménageur mette en œuvre les travaux de finition.

L'aménageur informera en son temps de la date de démarrage prévue pour la mise en œuvre de ces travaux.

Pour cette date, les acquéreurs devront s'assurer (ces recommandations ne sont pas limitatives) :

- de la vérification, avant la réalisation de leur clôture (voir ci-après) :
 - de l'implantation du bornage de la limite de propriété, les bornes ayant pu être déplacées pendant les travaux de construction des bâtiments,
 - et de l'implantation des coffrets électriques et éventuellement gaz sur l'alignement.
- de l'évacuation des terres et gravois, et en particulier ceux débordant sur l'emprise des espaces communs ; évacuation qui est à assurer par l'acquéreur avant les travaux de finition V.R.D.

3/3.2. CLÔTURES

L'acquéreur doit réaliser les clôtures sur les espaces libres de l'opération. Dans le cas où il ne serait pas possible de réaliser en totalité ces clôtures avant la date arrêtée dans le courrier, il peut être admis, si le type de clôture le permet, que n'en soit constitué que l'amorce, à savoir la fondation et la base du mur. Dans ce cas, la finition de cette clôture devra s'opérer avec des précautions renforcées pour éviter notamment toutes taches de laitance de ciment ou d'enduit sur les revêtements des trottoirs ou chaussées.

Il est précisé que :

- la fondation de la clôture devra être sans débord, côté rue, par rapport à la limite de propriété et le niveau haut de cette fondation devra être en dessous du niveau de la voirie provisoire.
- les seuils de portails et portillons peuvent être façonnés de la manière suivante :
 - Terrassement et niveau haut de leur fondation, au niveau de la voirie provisoire
 - Altimétrie de finition, au moment de la finition de la voirie qui servira de niveau de référence définitif.

Les éventuelles clôtures grillagées donnant sur les espaces communs doivent comporter une bordure en pied, conformément au règlement du lotissement, suivant les cas.

3/3.3. NON RÉALISATION DES CLÔTURES

L'aménageur peut refuser que les travaux de finition soient engagés si ces dispositions n'ont pas été prises pour l'ensemble des lots.

Dans le cas où aucun élément n'aurait été mis en place par un ou des acquéreur(s) avant cette date, le lotisseur posera une bordurette retournée et arasée sur l'ensemble des limites sur les espaces libres, et ce aux frais du ou des l'acquéreur(s) concerné(s).

3/3.4. ACCÈS ET STATIONNEMENTS PRIVATIFS NON CLOS

L'espace privatif non clos doit être réalisé pour le stationnement des véhicules, conformément au règlement du lotissement.

Les seuils des accès véhicules et piétons et des espaces privatifs non clos pour les stationnements, devront être réalisés, conformément aux règles du lotissement avant la réalisation des travaux de finition.

Ils devront respecter les cotes finies des voiries et trottoirs telles que définies au programme des travaux et les documents qui y sont annexés.

3/4. CLASSEMENT DANS LE DOMAINE PUBLIC

Les acquéreurs ne pourront s'opposer au classement des voies dans le domaine public.

4/ DISPOSITIONS AFFERENTES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

4/1. RÉALISATION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Chaque propriétaire peut construire ou compléter ses constructions dans le respect des dispositions réglementaires et dans la limite de la surface de plancher qui lui est affectée conformément au règlement de lotissement.

Chaque propriétaire recourt aux constructeurs et homme de l'art de son choix en vue de l'édification des constructions en veillant au respect d'une composition d'ensemble de bonne qualité et en tenant compte des contraintes techniques diverses (sols, eau, etc...) dont il doit s'assurer.

Les constructions et leurs accès devront être réalisés en plus de toutes dispositions réglementaires, en tenant compte des ouvrages existants communs et privés, et notamment de l'emplacement, et de l'altimétrie des différents branchements et coffrets nécessaires à la desserte de la parcelle par les différents réseaux.

4/2. SOUS-SOL ET REMBLAIEMENTS

Les acquéreurs sont tenus d'adapter leur bâtiment et leurs fondations à la qualité du sous-sol et au fait que le lotissement a été récemment remblayé notamment dans le cadre des fouilles et diagnostics archéologiques.

Les acquéreurs et leurs constructeurs devront prendre toute disposition pour adapter le projet de construction à la nature du sol et diligenter les études de sols nécessaires. L'étude générale de l'opération présente une information globale de la situation initiale mais ne peut pas s'y substituer.

4/3. SOUS-SOLS

Les sous-sols sont interdits.

Les constructions seront réalisées de préférence sur terre-plein ou vide-sanitaire.

4/4. SUJÉTIONS RELATIVES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

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

Il est tenu, directement à l'égard des autres propriétaires, de l'association syndicale et de l'aménageur, de réparer tous désordres aux voies et clôtures.

Il lui est interdit de créer, par lui-même ou par ses entrepreneurs ou ouvriers, des dépôts de matériaux ou de gravois sur les voies de l'opération. Il doit procéder, dans les meilleurs délais, à l'enlèvement des gravois existant sur son propre terrain du fait des travaux de construction. Il est interdit, en particulier, de gâcher du mortier sur la voie d'accès.

Un constat d'huissier et des photographies à la diligence du lotisseur pourront attester de l'état des ouvrages communs au moment de la délivrance de l'arrêté de vente des lots.

4/5. ENTRETIEN EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien.

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

Les enduits ou peintures des murs de façade et des murs de clôture doivent être périodiquement refaits.

5/ DISPOSITIONS DIVERSES

5/1. MODE D'OCCUPATION

Les lots sont réservés à usage principal d'habitation.

L'installation, à l'intérieur des locaux d'habitation, de professions libérales ou assimilées, de petits commerces ou petits artisanats est autorisée tant qu'elle n'apporte aucune gêne ou nuisance au voisinage, et tant que le caractère principal d'usage principal d'habitation est conservé ; et en particulier que :

- ces activités n'apportent aucune gêne ou nuisance (bruit, odeur, etc...) aux occupants des parcelles voisines,
 - les bâtiments conservent l'aspect d'un bâtiment à usage d'habitation,
 - l'activité ne génère, en extérieur, aucun dépôt ou présentation de matériaux, de matériel ou de déchet,
 - le stationnement généré par cette activité soit assuré sur la parcelle,
- et ce, sous réserve des dispositions du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

Il est confirmé que la destination du lotissement n'autorise en aucun cas l'élevage des animaux ; étant précisé qu'à ce titre, un maximum de 6 animaux domestiques est autorisé.

5/2. CONSTRUCTIONS DES CLÔTURES EN MITOYENNETÉ DANS LE LOTISSEMENT

Il est conseillé que les clôtures en limite séparative entre les lots soient réalisées mitoyennes sur l'axe de la limite, et donc à frais communs.

5/3. ÉCOULEMENT DES EAUX

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

Les eaux de ruissellement des toitures, terrasses, allées de chaque lot seront recueillies et évacuées sur son propre fonds par tout système d'infiltration.

Il est interdit de rejeter les eaux de pluie dans le réseau d'eaux usées.

5/4. ARBRES ET PLANTATIONS

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 prendra les précautions nécessaires pour éviter tous dommages aux lots voisins et les réparera, s'il en est cause.

5/5. SÉCHAGE DU LINGE

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

Il est toléré de le faire dans la partie de jardin non visible des voies publiques, à condition que cet étendage soit discret et qu'en aucun cas il ne dépasse la hauteur maximale admise pour les haies.

5/6. AFFICHAGE

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

- les panneaux de commercialisation de l'aménageur,
- les panneaux indiquant qu'une maison est à louer ou à vendre,
- les panneaux dits de chantier,
- les panneaux ou plaques de professions, si celles-ci sont autorisées.

5/7. BRUITS

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

Les propriétaires devront bien entendu supporter les bruits pouvant provenir du fait d'une situation en milieu rural, des engins d'exploitation agricole, du bétail et des animaux de basse-cour, le cas échéant.

5/8. ANTENNES

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

5/9. ORDURES MÉNAGÈRES

Les acquéreurs des lots se conformeront aux dispositions prévues dans la commune et au règlement de lotissement pour la collecte des ordures ménagères.

Quel que soit le dispositif imposé, ils seront responsables de leur étanchéité.

5/10. STATIONNEMENTS

Chaque propriétaire doit prévoir sur son propre fonds le stationnement nécessaire à ses véhicules et à ceux de ses visiteurs.

5/11. OBLIGATIONS DE CONTRACTER ASSURANCES

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

5/12. PROXIMITÉ D'EXPLOITATIONS AGRICOLES

Les acquéreurs souffriront l'existence d'activités agricoles (culture et élevage) exercées dans les fermes et champs environnants.

En particulier, la propriété voisine à l'Ouest est le siège d'une exploitation agricole. Les acquéreurs sont informés notamment que ce type d'activité génère des bruits (ventilation, basse eau, ...), des poussières, des passages de véhicules, ...

Les acquéreurs sont également informés que toutes les activités agricoles pourront être exercées à toute heure du jour et de la nuit, tous les jours de la semaine, y compris samedi, dimanche et jours fériés.

6/ SERVITUDES

6/1. 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 en aurait, en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

6/2. SERVITUDES IMPOSÉES À CHAQUE LOT

Chaque lot devra supporter le passage des canalisations souterraines qui pourront être utiles à l'un ou l'autre des fonds à condition que ces canalisations passent en dehors du périmètre constructible.

6/3. SERVITUDES IMPOSÉES POUR LES ESPACES ET ÉQUIPEMENTS COMMUNS – JONCTIONS VOIES ET RÉSEAUX

Les acquéreurs des lots ne pourront s'opposer à de nouvelles jonctions routières qui s'imposeraient du fait de nécessité d'urbanisation future ou d'amélioration de la circulation, à travers les voies et les espaces libres existants ou futurs.

L'aménageur se réserve tant pour lui que toute personne physique ou morale qui se substituerait à lui-même le droit d'utiliser les voies, ouvrages et réseaux du lotissement pour la desserte de toute opération de lotissement ou de construction sur les terrains contigus.

Cette réserve s'applique notamment à la voirie interne et aux divers réseaux et équipements du projet prévu dans l'arrêté du permis d'aménager et dans les documents annexes.

6/4. SERVITUDES FIGURANT AU RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

Se reporter aux articles « SERVITUDES » du règlement du lotissement.

Ces servitudes seront transcrites dans l'acte de vente et seront opposables indépendamment du cahier des charges.

7/ DISPOSITIONS AFFERENTES AUX VENTES QUI SERONT REALISEES PAR L'AMENAGEUR

7/1. VENTE DES LOTS

La vente des lots est effectuée aux conditions ordinaires et de droits.

7/2. GARANTIES

Les acquéreurs seront tenus de prendre les lots à eux vendus dans l'état où ils se trouveront au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

Ils ne pourront élever aucune réclamation en cas de modifications des tracés de surfaces des lots autre que le sien, ou de modifications apportées à la voirie et à la viabilité en accord avec les autorités compétentes.

Sans préjudice des dispositions contraires du présent cahier des charges, en son article création des équipements - obligations de l'aménageur, les vendeurs ne sont tenus à aucune garantie soit de l'état du sol ou du sous-sol, soit de l'existence de vices apparents ou cachés, de communautés ou de mitoyennetés.

7/3. MESURAGE ET BORNAGE

7/3.1. POUR LES LOTS

L'aménageur, préalablement à la mise en vente des lots, fera procéder au mesurage et au bornage des lots par la SCP Cabinet LANDRY, géomètres-experts à BLAINVILLE SUR ORNE.

Un plan régulier de l'ensemble des lots « Plan de vente et de bornage » des lots sera dressé par lesdits géomètres-experts et devra obligatoirement être annexé à l'acte de vente.

Ce plan définira les limites des lots, leur contenance et leurs dimensions définitives, et devra être utilisé pour établir le plan de masse annexé à la demande de permis de construire.

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

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

Toute demande de rebornage des parcelles formulée par les acquéreurs après l'entrée en jouissance s'effectuera à leurs frais.

7/3.2. POUR LES BÂTIMENTS

Afin d'éviter les inconvénients graves résultant d'une erreur commise dans l'implantation des bâtiments, il est recommandé de la faire effectuer par un géomètre-expert.

7/4. PROPRIÉTÉ, JOUISSANCE

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

Ceux-ci auront huit jours pour adresser à l'aménageur une réclamation en ce qui concerne la position ou l'état des branchements de leur lot.

7/5. CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

Ils acquitteront le montant des taxes de raccordement au réseau d'assainissement des eaux usées et d'alimentation en eau potable, ainsi que les différentes taxes fixées par le permis de construire.

7/6. FRAIS ET HONORAIRES

Au moment de la signature de son contrat d'acquisition, chaque acquéreur devra payer, en sus et sans diminution de son prix, les frais, droits et honoraires de son acte de vente, ainsi que sa quote-part dans les frais de publication du règlement, du cahier des charges et des différentes pièces du dossier déposé par le notaire.

7/7. PUBLICATION

Une expédition du présent cahier des charges sera publiée au bureau des Hypothèques dont dépend l'immeuble.

7/8. MODIFICATIONS DU PRÉSENT CAHIER DES CHARGES

Toutes modifications seront soumises aux dispositions des statuts de l'association syndicale lorsqu'elle sera établie ; sinon, elles seront prises à la majorité.