

Sainte-Anne d'Auray

Les Jardins de Sainte-Anne

DOSSIER DE PERMIS D'AMENAGER

Juillet 2015

CAHIER DES CHARGES

PIECE N° **12**

Le

<p>Annexé à l'Arrêté d'autorisation du : date</p>	<p>QUARTA Agence de Lorient 30 rue de la Belle Fontaine 56 100 LORIENT Tél. 02 97 21 06 21</p>
---	--

1/ Définitions

1/1- Champ d'application territorial

Le présent Cahier des Charges s'applique au lotissement **Les Jardins de Sainte-Anne**, situé sur la Commune de Sainte-Anne d'Auray.

1/2- Objet du cahier des charges

Le présent Cahier des Charges a pour objet de fixer les règles d'intérêt privé du lotissement, ainsi que les conditions générales des ventes, reventes ou des locations qui seront consenties par le lotisseur et les propriétaires successifs.

1/3- Force obligatoire du cahier des charges

Les règles visées en l'article précédent s'imposent :

- dans les rapports des lotisseurs et des propriétaires des lots
- dans les rapports des propriétaires entre eux et également des locataires

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Tout acte translatif ou locatif devra mentionner les références précises au présent Cahier des Charges.

Le respect 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.

En cas de transgression et 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 ou 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 et sous aucun prétexte, le lotisseur en tant que tel puisse être mis en cause.

2/ Propriété et entretien des équipements communs

2/1- Définition des équipements communs

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

- voies de desserte
- ensemble des réseaux et ouvrages de viabilisation des lots
- espaces libres

2/2- Création des équipements communs

La création des équipements désignés ci-dessus et décrits dans le programme des travaux, annexé à l'Arrêté d'autorisation de lotir, est à la charge du lotisseur.

2/3- Propriété des équipements communs

Les équipements communs du lotissement ci-dessus définis, sont susceptibles d'être incorporés ultérieurement dans le Domaine Public Communal sans que, toutefois, le lotisseur puisse prendre un quelconque engagement à ce sujet.

Dès délivrance du certificat administratif suivant l'article R315-36a du Code de l'Urbanisme, l'association Syndicale libre est tenue de recevoir à première réquisition du lotisseur sans pouvoir s'y opposer et à titre gratuit, les équipements et terrains communs du lotissement.

L'acte de dévolution de ces équipements et terrains communs revêtira la forme notariée. Les frais d'acte correspondants seront supportés par le lotisseur.

Dès régularisation du transfert de propriété, l'Association Syndicale des Propriétaires pourra entamer toutes négociations avec la collectivité locale compétente en vu du classement des équipements et terrains communs dans le Domaine Public.

Le lotisseur pourra demander directement le transfert de la propriété dans le Domaine Public Communal.

2/4- Conservation et entretien de ces équipements communs

Les biens immobiliers ou mobiliers constituant les équipements du lotissement seront conservés et maintenus en bon état d'entretien aux frais des co-lotis jusqu'à l'éventuelle prise en charge de cet entretien par l'ASL et/ou la collectivité après classement dans le Domaine Communal.

Il est précisé que cette obligation d'entretien des équipements communs incombe à chacun des co-lotis, à compter de la date de l'acquisition de son lot, même si les travaux de viabilisation ne sont pas achevés (procédure de différé des travaux de finition), et indépendamment du transfert de propriété précité.

2/5- Charges d'entretien des équipements communs

2/5-1. Définition

Seront supportés par l'ensemble des propriétaires, tous les frais et charges inhérents à :

- l'entretien ou la remise en état, s'ils sont dégradés, des équipements communs du lotissement, tels que définis à l'article 2/1- ci-avant
- la création d'équipements communs nouveaux, qui serait décidée par l'Association Syndicale des Propriétaires
- les frais de fonctionnement de l'Association Syndicale des propriétaires

2/5-2. Répartition des charges

Les charges seront réparties proportionnellement au nombre de lots de chaque propriétaire, et ce y compris le lotisseur.

Dans le cas d'un lot ou d'un immeuble appartenant à plusieurs propriétaires, il y a solidarité et indivisibilité entre tous les copropriétaires de l'immeuble et le syndicat de celui-ci à l'égard de l'Association Syndicale.

La situation de chaque propriétaire sera établie chaque année au premier janvier et vaudra pour la répartition des charges commençant au dit premier janvier.

2/5-3. Paiement des charges

Les charges définies ci-avant font l'objet d'appels de fonds adressés par le Président de l'Association Syndicale à chaque propriétaire.

Ces appels sont faits aux époques déterminées par le Président, soit sur envoi d'un compte de dépenses effectuées, soit en fonction de la prévision budgétaire.

Toute cotisation impayée après trois mois à dater de son exigibilité entraînera la perception d'un intérêt de retard de 10 % l'an, calculé par périodes indivisibles d'une année.

Dans un délai de trente jours après une mise en demeure adressée en lettre recommandée par le Président de l'Association au propriétaire qui n'est pas à jour dans le paiement des charges qui lui incombent, compétence est donnée à Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance, statuant en référé, pour autoriser le Président à prendre toute mesure permettant le recouvrement des dites charges.

Tout propriétaire est responsable tant de sa propre cotisation que de celle de ceux dont il tient son droit de propriété. Il peut donc être poursuivi directement par le seul fait de son acquisition, pour le paiement des arriérés dus par ses auteurs.

2/6- Utilisation des équipements communs

Les acquéreurs des lots ne pourront s'opposer à l'utilisation des voies et réseaux divers, pour une urbanisation voisine ou une extension du présent lotissement.

3/ Servitudes

3/1- Servitudes générales

Les acquéreurs des lots sont tenus de se conformer au règlement en vigueur, notamment les règlements municipaux et aux prescriptions du règlement du lotissement définissant en particulier les règles d'implantation, de volume et d'aspect des constructions.

L'acquéreur déclare bien connaître le lot dont il s'est porté acquéreur pour l'avoir visité sur place et supporte, sans indemnité, les servitudes frappant son lot.

L'acquéreur prendra le lot qui lui a été vendu dans l'état altimétrique et planimétrique où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance et sans garantie de l'état du sol et du sous-sol, notamment en ce qui concerne la présence éventuelle de sources. Il fera son affaire personnelle de la reconnaissance des lieux, sol et sous-sol, et sa responsabilité sera entière, notamment en ce qui concerne les sondages à réaliser et les fondations de construction à prévoir.

Préalablement à toute construction, les acquéreurs devront demander et obtenir un permis de construire, ou déclaration préalable suivant le cas.

3/2- Servitudes particulières

L'accès au lot se fera à l'endroit indiqué sur le plan de masse pour chaque lot.

Les acquéreurs seront tenus de supporter, sur leur lot, sans prétendre à aucune indemnité, les servitudes nécessaires à la viabilité du lotissement.

En cas d'implantation en limite séparative, le voisin concerné ne pourra s'opposer au passage pour la réalisation et l'entretien des pignons et murs édifiés. La remise en état sera à la charge exclusive du ou des bénéficiaires des travaux.

Avant de fixer l'implantation de la construction sur le lot, chaque acquéreur devra s'informer de la position et de l'emprise des ouvrages individuels de viabilisation (tabourets pour assainissements, coffrets électriques et gaz, citerneaux d'eau et de téléphone, etc.). L'acquéreur ne pourra se prévaloir ultérieurement d'une gêne dans l'accès au lot (notamment d'un véhicule automobile au garage de l'habitation), qui serait induite par ces ouvrages de viabilisation.

Les arbres plantés sur les espaces communs (qu'ils soient en alignement ou suivant une autre disposition) ne sauraient faire l'objet de contestations ou de remise en cause si leur position se trouvait à moins de 2m00 d'une limite de propriété.

4/ Constructions - clôtures

4/1- 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, bondexés, ou peints régulièrement pour maintenir à l'ensemble un aspect soigné.

Pour l'entretien des pignons construits en limite séparative, chaque acquéreur pourra avoir accès au lot voisin. Le propriétaire voisin sera prévenu avant toute intervention.

4/2- Garages en sous-sol

Sans objet

4/3- Portails et clôtures

4/3-1. Portails

Sur les lots 1 à 7, les portails éventuels seront implantés en retrait de la limite de propriété en continuité du bâti conformément au plan de composition de manière à permettre l'aménagement sur chaque parcelle des places de stationnement ouvertes sur la voie d'accès. Sur les autres lots, l'implantation des portails est laissée au libre choix des acquéreurs.

La largeur maximale de ces portails sera de 5 mètres. Leur hauteur maximale sera de 1,70 mètre.

Les portillons sont autorisés pour créer un accès piéton sur les voies, chemins internes et espaces verts de l'opération. Ils seront discrets, grillagé ou en bois naturel, d'une hauteur de 1,70 mètre maximum.

4/3-2. Types de clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois, si les acquéreurs souhaitent clore leur terrain, les clôtures devront être conformes aux prescriptions du Règlement de lotissement.

Dans tous les cas, chaque propriétaire devra, dans les six mois suivant l'achèvement du gros oeuvre de la construction, réaliser le long des voies et sentiers, bordant son lot, un soubassement rigide surplombant de cinq centimètres minimum le niveau fini de la voirie, ceci afin de permettre la réalisation des revêtements prévus sur ces voies et sentiers.

4/3-3. Abris de jardins

Les abris de jardin sont également autorisés en dehors de la zone de constructibilité. Les abris de jardin devront être conformes aux prescriptions du Règlement de lotissement.

4/4- Entretien et conservation des ouvrages

Dès l'acquisition de son lot, chaque acquéreur sera tenu :

- d'assurer la protection des aménagements et infrastructures en dépendant
- de veiller à la conservation des bornes et arrivées de réseaux
- d'entretenir les trottoirs, caniveaux et espaces communs au droit de son lot
- de veiller particulièrement lors de la construction de son habitation et de sa clôture à éviter les dépôts de terre ou de matériaux sur les lots voisins, la circulation d'engins ou de camions sur les trottoirs. Le dépôt de matériaux et le gâchage de ciment (sont rigoureusement interdits sur les voies (chaussées et trottoirs), lorsqu'elles ont été équipées de leur revêtement définitif

- de procéder régulièrement au défrichage et nettoyage du lot, en particulier si la construction d'habitation et d'aménagement du terrain sont différés. Par extension, cette obligation s'applique au lotisseur en ce qui concerne les lots non vendus, ou qui restent sa propriété

Chaque acquéreur est personnellement responsable des dégradations occasionnées aux équipements communs, par les personnels et matériels travaillant sur sa propriété. Il devra faire son affaire personnelle de toutes procédures visant à la remise en parfait état des ouvrages dégradés.

Dans le cas où la responsabilité de l'un ou de l'autre des acquéreurs ne peut être établie, le lotisseur aura la faculté de demander à l'Association des Propriétaires de procéder à la réparation des équipements dégradés, à charge pour l'Association de répartir les dépenses correspondantes auprès des co-lotis, sans qu'aucun de ces derniers ne puisse s'y soustraire.

4/5- Branchements

Les acquéreurs des lots ne devront se brancher aux divers réseaux qu'en utilisant exclusivement les branchements posés en attente par le lotisseur à cet effet.

Les acquéreurs feront leur affaire personnelle de tous contrats aux abonnements à souscrire auprès de la commune, et des Sociétés concessionnaires de réseaux de distribution publique.

Les évacuations des eaux usées et eaux pluviales seront réalisées conformément aux dispositions du règlement du lotissement.

Les raccordements électriques seront obligatoirement réalisés en souterrain.

Restent à la charge des acquéreurs, les frais de mise en place des divers compteurs et leur raccordement jusqu'à la construction.

4/6- Insertion des équipements

Les coffrets de branchements aux réseaux EDF (et GDF le cas échéant), boîtes aux lettres et numéro de voirie seront obligatoirement intégrés à des murs bâtis (portion de clôture ou construction elle-même).

En cas de nécessité de l'implantation d'ouvrages et de réseaux destinés à l'alimentation électrique, les colotis ne pourront ni s'opposer à leur implantation en quelque lieu que ce soit, ni prétendre à quelque indemnité.

Les antennes paraboliques doivent être intégrées à la construction, y compris par leur couleur, et ne pas faire saillie sur les façades ou pignons.

4/7- Niveau définitif des voiries

Pendant la période de différé des travaux de finition des viabilités, le niveau fini des voies pourra être déterminé par les acquéreurs ; il correspondra au trait « sol fini » mentionné à la partie inférieure des coffrets électriques.

5/ Dispositions diverses

5/1- Stationnement des véhicules

Pour éviter toute gêne dans la circulation à l'intérieur du lotissement, le stationnement des véhicules doit obligatoirement se faire à l'intérieur des lots privatifs et sur les aires de stationnement aménagées.

La Police Municipale aura, en particulier, toute latitude pour verbaliser les stationnements gênants sur la voie publique.

5/2- Nuisances sonores

Les travaux de bricolage ou de jardinage réalisés par les particuliers à l'aide d'outils ou d'appareils susceptibles de causer une gêne pour le voisinage en raison de leur intensité sonore, tels que tondeuses à gazon, tronçonneuses, perceuses, etc., ne pourront être effectués que pendant les tranches horaires prévues par la réglementation.

Les résidents possesseurs d'animaux, en particulier de chiens, sont tenus de prendre toute mesure propre à éviter une gêne pour le voisinage, y compris par l'usage de tout dispositif dissuadant les animaux de faire du bruit de manière répétée et intempestive.

Les résidents doivent prendre toutes précautions pour que le voisinage ne soit pas troublé par les bruits tels que ceux provenant d'appareils de radio-diffusion, télévision, instruments de musique, appareils ménagers.

5/3- Ecoulement des eaux

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

5/4- Séchage du linge

Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres, balcons ou terrasses, dans les jardins individuels entre la maison et la voie d'accès, ainsi que sur toute partie commune.

Il est admis de le faire dans la partie du jardin située derrière la maison à condition que cet étendage soit discret.

5/5- Jardins et plantations

Les espaces libres privatifs situés entre les voies et les constructions doivent être aménagés en jardin d'agrément, à l'exclusion de tout jardin potager.

Le plan de masse prévoit les talus et haies à conserver ou à créer, et les zones boisées à conserver.

Le règlement prévoit les types de clôtures et haies à mettre en oeuvre par chaque propriétaire.

5/6- Affichage - publicité

La mise en place, par le lotisseur, des panneaux publicitaires nécessaires à la commercialisation des lots est autorisée.

L'implantation de panneaux publicitaires autres que ceux liés à une activité implantée dans le lotissement est interdite.

Les enseignes professionnelles, panneaux d'affichage ou de chantier devront être de dimension restreinte et ne porter aucune atteinte à l'esthétique du quartier d'habitations dans lequel ils sont implantés.

5/7- Ordures ménagères

Chaque co-loti devra rigoureusement se conformer aux prescriptions de la Commune du lieu du lotissement, en matière de collecte des ordures ménagères, tant en ce qui concerne leurs modalités de stockage (container individuel ou collectif, tri sélectif...) que de leur collecte (jours et heures spécifiques à respecter).

5/8- Boîte aux lettres

Chaque lot devra être équipé d'une boîte aux lettres d'un modèle agréé par la Poste.

5/9- Assurances

Les propriétaires sont tenus de contracter une assurance incendie et recours des voisins pour les bâtiments construits sur leur parcelle, et ce, dès le début des travaux.

La police d'assurance devra contenir une clause d'assurance contre les recours des voisins.

5/10- Village exposition - maisons témoin

Les co-lotis ne pourront s'opposer à la construction d'un village exposition ou de maisons témoin, dont l'aménagement aura été jugé judicieux par le lotisseur.

6/ Conditions générales des ventes

6/1- Ventes des lots

La vente des lots est effectuée aux conditions ordinaires.

L'acquéreur prendra le lot dont il s'est porté acquéreur dans l'état où il se trouvera à la fin des travaux d'aménagement du lotissement, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix en raison de l'état du lot.

6/2- Mesurage - bornage

Le lotisseur devra, après travaux, faire procéder au bornage des lots par l'agence QUARTA, cabinet de Géomètres-Experts Associés, à LORIENT ou son ayant droit.

Un plan de vente de chaque lot sera dressé par le Géomètre et devra obligatoirement être annexé à l'acte de vente. Ce plan définira les limites et la contenance du lot. Le descriptif sera rédigé par le Géomètre-Expert.

6/3- Implantation de la construction

Afin d'éviter toutes erreurs par rapport aux dispositions réglementaires (notamment pour le respect des prospects et des altitudes), l'implantation des constructions sera obligatoirement réalisée par le Géomètre expert chargé du lotissement. Il est commis d'office à cet effet par l'acquéreur-constructeur pour :

- procéder à l'implantation du projet établi par l'acquéreur par 4 piquets déterminants concomitamment à la vérification du bornage du lot,
- A cet effet, l'acquéreur constructeur fournira une copie du permis de construire accordé, à savoir : une copie de l'arrêté, une copie du plan de masse et une copie du plan du rez-de-chaussée.
- fournir un plan d'implantation sur lequel figurent les piquets et le repère d'altitude nécessaire.

Les frais correspondants à cette intervention sont forfaitairement arrêtés à la somme de 350 Euros HT + TVA 20%, soit 420 Euros TTC ; à la charge du titulaire du permis de construire. Ce montant sera ferme pendant un an à compter de la date d'arrêté de lotir.

Tout manquement à l'exécution de cet article donnera lieu à une vérification systématique entraînant les mêmes effets.

6/4- Adhésion au présent Cahier des Charges

La signature des actes de ventes entraîne l'adhésion aux dispositions du présent Cahier des Charges, sans aucune restriction.

7/ Modifications du présent cahier des charges

Les dispositions du présent Cahier des Charges peuvent être modifiées par l'Assemblée de l'Association Syndicale statuant dans les mêmes conditions de majorité que celles qui fixent ses statuts pour la modification de ceux-ci.