

## CHAPITRE I

### NATURE DU CAHIER DES CHARGES

#### **ARTICLE 1-1 – OBJET DU CAHIER DES CHARGES**

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer :

- a) Les règles du caractère contractuel du lotissement dénommé :

**« Carpediem » Commune de SAINT REMY DE PROVENCE**

ayant pour assiette foncière le terrain cadastré section AV n° 461 pour une surface de 12107 m<sup>2</sup>.

- b) Les conditions générales des ventes qui seront consenties par le lotisseur, de même que les conditions des reventes successives qui pourront être consenties par les acquéreurs successifs.

#### **ARTICLE 1-2 – FORCE OBLIGATION DU CAHIER DES CHARGES**

- a) Caractère contractuel

Les règles visées en l'article 1<sup>er</sup> s'imposeront contractuellement :

- dans les rapports du lotisseur et des propriétaires du lot ;
- 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 des parcelles par reproduction "in extenso" à l'occasion de chaque vente, qu'il s'agisse d'une première vente ou de reventes successives.

- b) Rôle de l'Association Syndicale Libre

Le respect des règles du présent cahier des charges peut être assuré par l'Association Syndicale Libre des propriétaires du lotissement.

Tout propriétaire peut également en demander directement l'application sans avoir à justifier de l'inaction de l'Association Syndicale Libre.

En cas de transgression et de différent, le Tribunal de Grande Instance est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée notamment en démolition et allouer tous dommages-intérêts.

- c) Rôle de chaque propriétaire

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

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

#### **ARTICLE 1-3 – MODIFICATION DU PRESENT CAHIER DES CHARGES**

Les dispositions du présent cahier des charges peuvent être modifiées par l'Assemblée Générale des co-lotis statuant dans les conditions de majorité fixées au code de l'urbanisme.

## CHAPITRE II

### REGLES S'APPLIQUANT AUX PARTIES PRIVATIVES

#### Sous-titre 1 : DROITS ET OBLIGATIONS DU LOTISSEUR

##### **ARTICLE 2-1 – DELIVRANCE DU LOT PRIVATIF**

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 en possession réelle, le terrain loti étant libre de toute 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 2-2 – GARANTIES**

###### a) Garantie de l'état du lot privatif

L'acquéreur sera tenu de prendre le lot de terrain à lui vendu dans l'état où il se trouve au jour fixé pour la délivrance.

###### b) Garantie d'éviction

Le lotisseur sera tenu à la garantie d'éviction conformément à la loi. Il s'oblige à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions hypothécaires pouvant grever le lot de terrain vendu.

###### c) Garantie de bornage et de contenance

Préalablement à la vente par acte notarié de chaque lot privatif, le lotisseur fera procéder, à ses frais, à son mesurage et à son bornage par un expert-géomètre de son choix.

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

Ce plan définira les limites du lot, sa contenance définitive, les références cadastrales, les zones d'implantation obligatoires des constructions principales et devra être utilisé pour établir le plan 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 1 mois après signature de l'acte de vente.

###### d) Possibilité d'arrêté modificatif

Toutefois, l'acquéreur d'un lot privatif ne pourra élever aucune réclamation, ni diminution de prix en cas de modification des tracés et surfaces des lots privatifs autres que le sien.

A cet effet, le lotisseur pourra déposer tout arrêté modificatif dudit lotissement, pour ce qui concerne les lots non vendus.

## **Sous-titre 2 : DROITS ET OBLIGATIONS DU PROPRIETAIRE DU LOT PRIVATIF**

### **A – RELATIFS AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION**

#### **ARTICLE 2-3 – REALISATION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION**

Toutes les constructions de quelque nature et de quelque importance qu'elles soient, ne pourront être édifiées que si le propriétaire d'un lot a obtenu le permis de construire exigé par les textes en vigueur et par l'application des prescriptions architecturales.

**Il ne sera autorisé qu'un seul logement pour chacun des lots.**

##### **2-3-1 – Permis de construire – Unité Architecturale**

Chaque propriétaire construira dans le respect des dispositions du règlement du lotissement et du cahier des prescriptions architecturales annexé au cahier des charges.

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

#### **ARTICLE 2-4 – MESURES DE PROTECTION DES EQUIPEMENTS PENDANT LA CONSTRUCTION**

Pendant toute la durée du chantier, l'Acquéreur devra :

- interdire aux différents entrepreneurs le stockage de tous matériaux sur palette ou en vrac sur l'emprise des chaussées, trottoirs ou espaces verts, la manipulation de béton sur l'emprise de la chaussée et le déversement des coulées de laitance vers les collecteurs d'assainissement,
- faire protéger par tous moyens les bordures de trottoirs pour permettre le passage des engins de chantier et de tous les véhicules lourds,
- faire prendre toutes précautions pour protéger l'emplacement des stabilisateurs des engins de levage, que ce soit sur la chaussée, les bordures de trottoirs ou le trottoir proprement dit,
- interdire aux véhicules de fort tonnage de rouler ou franchir les trottoirs sans précaution, au risque de causer de graves dommages aux réseaux souterrains.

La réparation des dommages qui seront constatés lors de l'édification des maisons, soit en raison d'un manque de précaution, ou d'un usage abusif ou inapproprié des équipements du lotissement incombera aux propriétaires, ou à défaut au lotisseur qui pourra pour ce faire utiliser le dépôt de garantie ci-dessous sans l'autorisation préalable du propriétaire du lot ou du président de l'Association Syndicale Libre.

Afin de garantir le respect de ces mesures, un dépôt de garantie d'une somme de **1 000 Euros** (mille euros) sera effectué par chaque acquéreur. Cette somme sera versée lors de la signature de l'acte de vente, entre les mains du notaire rédacteur, pour le compte de l'Association Syndicale Libre. Il appartiendra au notaire, à la demande du lotisseur de restituer tout ou partie de cette somme selon l'état de la voirie et des trottoirs au droit des lots après construction des maisons.

#### **ARTICLE 2-5 – ENTRETIEN EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

Les portes, volets, persiennes et plus généralement les éléments extérieurs en bois devront être vernis ou peints tous les trois ans au moins, de façon à maintenir à l'ensemble un aspect soigné.

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

## **ARTICLE 2-6 – OBLIGATION DE CONTRACTER UNE ASSURANCE**

Le propriétaire de chaque lot privatif sera tenu de contracter une assurance incendie et responsabilité civile pour les bâtiments construits sur sa parcelle.

## **ARTICLE 2-7 – BRANCHEMENT AUX RESEAUX**

- a) **Eau Potable** : les acquéreurs se brancheront à leurs frais sur les coffrets ou regards mis en place par le lotisseur
- b) **Eaux Usées** : les acquéreurs se brancheront à leurs frais sur les regards des canalisations du réseau d'assainissement mis en place par le lotisseur.
- c) **Electricité** : les acquéreurs se brancheront à leurs frais au coffret installé par le lotisseur par l'intermédiaire d'un branchement souterrain.
- d) **Téléphone** : les acquéreurs se brancheront à leurs frais au coffret installé par le lotisseur par l'intermédiaire d'un branchement souterrain.
- e) **Eaux pluviales** : les acquéreurs devront réaliser à leurs frais les ouvrages de rétention/infiltration définis par l'étude hydraulique ayant servi à l'élaboration du dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau.

Le déplacement éventuel de ces ouvrages après réalisation sera à la charge exclusive des acquéreurs.

## **B – RELATIFS A LA TENUE DES LOTS PRIVATIFS**

### **ARTICLE 2-8 – TENUE GENERALE**

Les terrains, les constructions seront tenus en excellent état de propreté et d'entretien. Les prescriptions suivantes devront en particulier être respectées.

- Les fouilles seront 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) et stationnement de caravanes, mobil-homes ou bateaux seront interdits sur les lots, les voies, les espaces collectifs et les terrains vides.
- Les parties libres des lots en dehors des constructions seront obligatoirement aménagées en terrain d'agrément. Les jardins potagers ne seront tolérés que sur une partie du terrain. Tout élevage sera interdit sur l'ensemble du lotissement.
- Chaque propriétaire sera personnellement et pécuniairement responsable des dégradations et détériorations commises à la viabilité ou à ses accessoires, soit par lui-même, soit du fait de ses entrepreneurs et ouvriers. Faute de réparation, il y sera procédé d'office par le lotisseur ou par le Syndicat aux frais du propriétaire responsable, le montant sera prélevé sur la provision instituée, versée le jour de la signature de l'acte authentique de la parcelle et venant en garantie des dites dégradations.  
Faute d'identification du ou des tiers responsables, le montant des réparations sera prélevé sur le compte « caution et dégradation de chantier » provisionné à l'acte par chaque acquéreur et prévu à cet effet.  
Le restant dû sera soit restitué individuellement soit versé sur le compte de l'Association Syndicale Libre dès la terminaison de la dernière maison du lotissement.

### **ARTICLE 2-9 – SECHAGE DU LINGE**

Il sera 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 sera 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.

#### **ARTICLE 2-10 – AFFICHAGE**

Toute publicité ou affichage seront interdits, sous réserve des exceptions suivantes :

- pour les plaques professionnelles,
- pour les panneaux indiquant qu'une maison est à louer,
- pour les panneaux dits de chantier.

#### **ARTICLE 2-11 – ORDURES MENAGERES**

Un local à ordures ménagères sera installé à l'entrée du lotissement.

### **C – RELATIFS AUX SERVITUDES PASSIVES EVENTUELLES**

#### **ARTICLE 2-12 – ECOULEMENT DES EAUX DE RUISSELLEMENT**

Il sera 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.

#### **ARTICLE 2-13 – ARBRES ET PLANTATIONS**

- a) **Responsabilité du propriétaire** : chaque propriétaire sera responsable des dommages qui pourraient être causés par les arbres existants sur son lot privatif, qu'ils aient été ou non plantés par lui, et ne pourra se prévaloir, en cas de dommage, d'aucune cause d'exonération, notamment vétusté, orage, foudre ou tempête.
- b) **Interdiction d'abattage** : il sera interdit au propriétaire de procéder à l'abattage des arbres existants sur son lot privatif. Si un de ces arbres venait à disparaître, obligation est faite au propriétaire de le remplacer par un nouvel arbre de même essence.
- c) **Arbres mitoyens** : si un arbre se trouve dans une haie mitoyenne, il sera fait application des règles posées par l'article 670 alinéa 1<sup>er</sup> du Code Civil quant à sa propriété et quant à la responsabilité en résultant. Le 2<sup>ème</sup> alinéa du dit article 670 n'est pas applicable.
- d) **Distances légales des arbres** : nonobstant les dispositions des articles 671, 672 et 673 du Code Civil, le propriétaire d'un lot privatif ne pourra demander ni l'abattage, ni l'élagage d'un arbre existant sur un emplacement collectif, même si celui-ci n'est pas à la distance légale, sauf décision contraire de l'Association Syndicale du lotissement.

#### **ARTICLE 2-14 – PASSAGE DES CANALISATIONS**

En ce qui concerne les canalisations et réseaux nécessaires au lotissement, chaque lot devra accepter le passage de ceux-ci (eaux, égouts, électricité, 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 et soient exécutés avant la signature de l'acte notarié de vente du lot privatif concerné.

#### **ARTICLE 2-15 – AUTRES SERVITUDES**

- La clôture entre le lot et la voie du lotissement sera réalisée par le lotisseur dans le cadre des travaux en retrait de 1m par rapport à la limite du lot. Cette bande restera la propriété de l'acquéreur et sera grevée d'une servitude pour permettre l'implantation d'ouvrages techniques et mobiliers urbains tel que coffrets électriques, coffrets téléphoniques, lampadaires....

#### **ARTICLE 2-16 – ACCES AUX COFFRETS**

L'acquéreur devra laisser le libre accès aux coffrets EDF et eau potable placés en limite de sa propriété.

### **D – RELATIFS AUX CONTRIBUTIONS ET FRAIS**

#### **ARTICLE 2-17 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

Chaque propriétaire acquittera les impôts, contributions et charges auxquels chaque lot privatif est assujetti à compter de son entrée en jouissance.

Chaque acquéreur paiera au lotisseur la quote-part de l'impôt foncier sur les parties privatives lui incombant pour l'année en cours, à compter du jour de la signature des actes.

#### **ARTICLE 2-18 – FRAIS ET HONORAIRES DU NOTAIRE**

Au moment de la signature de son contrat d'acquisition, chaque acquéreur devra payer, en sus du prix du terrain, les frais notariés correspondant à l'acquisition.

## CHAPITRE III

### REGLES S'APPLIQUANT AUX PARTIES COLLECTIVES

#### Sous-titre 1 : CREATION DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS

##### **ARTICLE 3-1 – COMPOSITION**

Les parties à usages collectifs de tous les habitants du lotissement seront constituées par toutes les parties du terrain non réservées aux parties privées et par les ouvrages de toute nature qui y sont et y seront aménagés.

Les équipements à usage collectif seront des équipements d'infrastructure et comprendront notamment, s'ils existent :

- voies de desserte avec annexes,
- réseaux d'évacuation des eaux usées,
- réseaux divers d'eau, d'électricité, téléphone,
- espaces verts,
- parkings visiteurs,
- éclairage,
- signalisation

Le tout ainsi que lesdits équipements internes audit lotissement seront prévus, quant à leurs tracés et modalités de raccordement, leurs caractéristiques et leurs conditions de réalisation, au programme et aux plans faisant partie du dossier de lotissement approuvé et déposé conformément à la loi.

##### **ARTICLE 3-2 – CREATION ET REALISATION DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS**

**1°) Obligation d'achèvement total** : nonobstant la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, l'obtention des permis de construire sur les parties privées, le lotisseur sera tenu d'achever effectivement tous les travaux d'équipement internes du lotissement sans que l'Association Syndicale ne s'y oppose.

- dans le respect des conditions prévues par l'arrêté autorisant le lotissement, et le cas échéant, des arrêtés modificatifs,
- avec l'obligation pour le lotisseur de mettre ces travaux, si besoin est, en état de conformité avec les prescriptions de ces mêmes documents, en respectant strictement toutes les règles de l'art.

**2°) Possibilité d'ajustements mineurs** : le lotisseur se réservera néanmoins le droit de procéder, dans l'exécution desdits travaux, aux ajustements mineurs rendus nécessaires en raison des impératifs techniques ou des difficultés d'approvisionnement en matériaux qui apparaîtraient en cours de réalisation.

**3°) Exercice de l'action en garantie par l'Association Syndicale** : les actions pouvant être engagées en vertu du présent article à l'encontre du lotisseur et le cas échéant des exécuteurs de travaux, ne pourront être exercées que par l'Association Syndicale constituée entre les attributaires des lots privatifs, que celle-ci soit ou non-proprétaires des équipements collectifs internes du lotissement.

A cet égard, l'Association Syndicale sera, par les présentes, subrogée par le lotisseur dans tous ses droits et actions à l'encontre des exécuteurs des travaux.

**4°) Finition des travaux :** l'Association syndicale ne pourra pas s'opposer à la réalisation complète de l'opération dans les conditions prévues par l'arrêté autorisant le lotissement et le cas échéant les arrêtés modificatifs.

## **Sous-titre 2 : TRANSFERT DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS DANS LE PATRIMOINE DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE**

### **ARTICLE 3-4 – PROPRIETE DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS**

a) **Dotation de l'Association Syndicale :** il est précisé, à titre d'information, que le lotisseur ne vend à l'acquéreur que la partie privative constituant son lot. Ladite vente ne porte donc pas sur les parties et équipements collectifs.

La propriété des équipements collectifs sera transférée, à titre gratuit, par le lotisseur à l'Association Syndicale Libre par acte notarié contenant dotation de ladite association.

Les frais notariés de cet acte de dotation seront à la charge de l'Association Syndicale Libre.

b) **Délai de réalisation du transfert de propriété des équipements collectifs :** le transfert de propriété des équipements collectifs par le lotisseur au profit de l'Association Syndicale Libre des propriétaires dudit lotissement pourra intervenir :

Dès l'obtention par le lotisseur du certificat de vente par anticipation avec garantie extrinsèque d'achèvement total des travaux de réalisation des équipements collectifs, conformément à l'article R.442-14 b) du Code de l'Urbanisme.

Dès la délibération de la première assemblée générale de l'Association Syndicale Libre donnant mandat au Président de l'association pour signer l'acte notarié contenant dotation de l'Association Syndicale Libre.

c) **Responsabilité des équipements collectifs :**

➤ Principe de responsabilité liée à la qualité de propriétaire : les risques de toutes natures concernant les équipements collectifs seront assumés, savoir :

- avant la signature de l'acte notarié contenant dotation de l'Association Syndicale Libre : par le lotisseur,
- après la signature de cet acte notarié : par l'Association Syndicale Libre.

➤ Exception liée à la faute de l'Acquéreur, de ses préposés ou entrepreneurs : toutefois, avant comme après ce transfert de propriété, les acquéreurs seront pécuniairement responsables des dégradations qui 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 :

- avant la dotation à l'Association Syndicale Libre : du lotisseur
- après la dotation : de l'Association Syndicale Libre

### **ARTICLE 3-5 – GESTION ET CONSERVATION DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS**

a) **Nature des charges :** à compter du transfert des équipements collectifs du lotissement à l'Association Syndicale Libre, les charges y afférentes, savoir le coût de leur entretien et les dépenses successives 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 ses statuts.

b) **Répartition des charges collectives :** 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 des constructions effectivement réalisées



- c) **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 collectifs avant, pendant ou après les opérations de construction par un propriétaire, lequel en sera personnellement responsable à l'égard des autres propriétaires, sans préjudice de ses recours le cas échéant, contre ses entrepreneurs ou fournisseurs.