

Commune de VERGEAL
- 35680 -

Lotissement communal
"Le Grand Champ"
32 lots

REÇU LE

- 4 MARS 2016

MAIRIE DE VERGÉAL

CAHIER des CHARGES

PAa

*Propriétaire-
Lotisseur*

Commune de VERGEAL
Mairie
9 rue de la Mairie
35680 VERGEAL

Tél. : 02.99.49.56.40

*Urbaniste /
Géomètre*

Nathalie DECAMPS Géomètre-Expert DPLG - Urbaniste PRIMURA
21, rue du Maréchal de Lattre de Tassigny BP 33078
35130 La GUERCHE-de-Bgne

Tél. : 02.99.96.22.15

Fax : 02.99.96.11.06

Technopolis, Mail de la Manufacture
35410 CHATEAUGIRON

Tél - Fax: 02.99.37.67.04

Architecte

Atelier RLB
9 rue des Longrais
35520 La CHAPELLE-des-Fougeretz

Tél. : 09.82.46.30.58

Maitrise d'Œuvre

Atelier BOUVIER Environnement
12, allée de la Grande Egalonne
35740 PACE

Tél. : 02.99.60.20.88

SOMMAIRE

CHAPITRE I : CLAUSES GENERALES	2
- - Article 1 - PREAMBULE	2
- - Article 2 - OBJET DU CAHIER DES CHARGES	2
- - Article 3 - FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES	2
CHAPITRE II : SITUATION ET DEFINITION DU LOTISSEMENT	3
- - Article 4 - SITUATION	3
- - Article 5 - DEFINITION DU LOTISSEMENT	3
CHAPITRE III : CLAUSES FONCIERES.....	3
- - Article 6 - GARANTIES.....	3
- - Article 7 - MESURAGE ET BORNAGE	3
- - Article 8 - SERVITUDES.....	4
CHAPITRE IV : CONDITIONS RELATIVES A LA VENTE	4
- - Article 9 - PROPRIETE - JOUISSANCE	4
- - Article 10 - DOMICILE	4
- - Article 11 - PAIEMENT DU PRIX	5
- - Article 12 - CONTRIBUTIONS ET CHARGES	5
- - Article 13 - RECEPTION DES ACTES	5
- - Article 14 - FRAIS ET HONORAIRES DES CONTRATS	5
- - Article 15 - TITRES	5
- - Article 16 - TRANSCRIPTION ET PURGE.....	5
- - Article 17 - CESSION.....	5
- - Article 18 - MODIFICATION DES LOTS.....	6
CHAPITRE V : REALISATIONS – CONSTRUCTIONS	6
- - Article 19 - DELAIS DE CONSTRUCTION	6
- - Article 20 - RESOLUTION EN CAS D'INOBSERVATION DES DELAIS	6
- - Article 21 - VOIRIE / ESPACES COMMUNS / EQUIPEMENTS COLLECTIFS / RESEAUX.....	7
- - Article 22 - ARCHITECTURE ET ECONOMIES D'ENERGIES.....	8
- - Article 23 - TRAVAUX DE CONSTRUCTION	8
CHAPITRE VI : DISPOSITIONS DIVERSES.....	9
- - Article 22 - ENTRETIEN DES VOIES / PROTECTION DES EAUX	9
- - Article 23 - TENUE DES CONSTRUCTIONS ET DES PROPRIETES FONCIERES.....	9
- - Article 24 - RECOURS RECIPROQUE DES PROPRIETAIRES.....	10
- - Article 25 - CLOTURES	10
- - Article 26 - ENCLAVES DE STATIONNEMENT	11
- - Article 27 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS	11
- - Article 28 - MODIFICATION DU PRESENT CAHIER DES CHARGES	11
- - Article 29 - CADUCITE DU CAHIER DES CHARGES.....	11

CHAPITRE I : CLAUSES GENERALES

- Article 1 - PREAMBULE

Le présent lotissement s'inscrit dans une démarche environnementale de qualité. L'objectif est de mettre en avant un certain nombre de principes liés au développement durable visant à :

- Minimiser l'impact des constructions sur l'environnement,
- Valoriser les économies d'énergies en suscitant le recours aux énergies renouvelables,
- Optimiser la gestion de l'eau en récupérant les eaux pluviales,
- Promouvoir des matériaux de construction à faible incidence sur l'environnement et la santé des habitants, créer des espaces de vie valorisant en privilégiant le lien social.

Le respect de ces principes doit s'accompagner d'une production architecturale réfléchie et de qualité, capable de prendre des distances avec l'architecture pavillonnaire conventionnelle.

- Article 2 - OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le Cahier des Charges a pour objet de fixer les règles de caractère privé du lotissement communal «Le Grand Champ» à VERGEAL.

- Article 3 - FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES

1/ Les règles visées en l'article 1 s'imposent :

- dans les rapports du lotisseur et des propriétaires des lots,
- dans les rapports des propriétaires entre eux.

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, de donataire ou de bénéficiaire d'apport en société, tout ou partie du lotissement.

A cet effet, avant la conclusion de tout acte translatif ou locatif des parcelles, les futurs acquéreurs, bénéficiaires ou locataires doivent en recevoir communication.

2/ Le respect du Cahier des Charges

Le respect des règles du présent Cahier des Charges est assuré par tout propriétaire du lotissement. Tout propriétaire peut également en demander directement l'application.

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.

En ce qui concerne les prescriptions d'urbanisme et paysagères qui leur sont applicables, les acquéreurs seront également soumis au *REGLEMENT* et ses annexes, notamment le *CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES*, établies pour le lotissement.

Le cahier des charges, le règlement et ses annexes seront reproduits IN-EXTENSO dans la forme de leur présentation, avec leur entête, portant date de rédaction d'acceptation et d'approbation, remis en direct à chaque acquéreur avant la signature de l'acte authentique.

3/ Les droits du lotisseur et des propriétaires

Tout propriétaire d'un terrain est subrogé aux droits du lotisseur.

Il peut exiger de tout autre propriétaire l'exécution des conditions imposées auxquelles celui-ci aurait contrevenu.

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

CHAPITRE II : SITUATION ET DEFINITION DU LOTISSEMENT

- Article 4 - SITUATION

Le lotissement est situé au Sud Est du bourg de VERGEAL.

Le terrain le composant figure au cadastre sous la référence suivante :

Section B -n° 1200p, 1361p et 1362p 2ha10a75 environ

- Article 5 - DEFINITION DU LOTISSEMENT

Le lotissement peut recevoir, dans le respect des règles d'urbanisme en vigueur, des constructions affectées à l'habitation individuelle, accessoirement aux activités professionnelles (bureaux ou à l'exercice d'une profession libérale ou similaire) ne créant pas de gêne pour le voisinage.

Le lotissement communal dénommé «Le Grand Champ», comprend 32 lots viabilisés, réalisés en deux tranches. Figurent sur le plan de composition les voies de desserte, emplacements de stationnement et les espaces verts.

CHAPITRE III : CLAUSES FONCIERES

- Article 6 - GARANTIES

Le terrain est vendu comme terrain à bâtir avec toutes les garanties de droit que comporte cette définition.

Les acquéreurs prendront les lots à eux vendus dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance et tels qu'ils s'étendront, poursuivront, comporteront avec toutes les circonstances, dépendances, sans aucune exception ni réserve.

Le lotisseur n'est tenu à aucune garantie, soit de l'état du sol ou du sous-sol, soit de l'existence de vices, apparents ou même cachés ou de mitoyennetés.

La contenance de chaque lot indiquée au plan de composition n'a pas de caractère définitif. Seule celle indiquée sur le plan de bornage de chaque lot sera garantie aux acquéreurs. Ils ne pourront faire aucune réclamation pour différence de contenance, ni si elle était supérieure au 1/20e sous réserve de l'application des dispositions de l'article 14-4ème alinéa du présent Cahier des Charges.

- Article 7 - MESURAGE ET BORNAGE

7-1 : Mesurage et bornage

Afin d'éviter toutes difficultés préalablement à la vente des lots, il sera procédé au mesurage et au bornage de ceux-ci par le Géomètre Expert désigné par la Commune de VERGEAL.

Un plan régulier de chaque lot dressé par le dit Géomètre Expert doit obligatoirement être annexé à l'acte de vente, même en cas de revente.

Ce plan définit les limites du lot et sa contenance définitive, garantie exacte d'après le mesurage qui en sera fait par le Géomètre-Expert de la Commune.

Les acquéreurs ont un mois à partir du jour de leur contrat pour faire vérifier, si bon leur semble, la contenance des lots à eux vendus et pour se mettre d'accord avec le Géomètre-Expert désigné par le vendeur. Passé ce délai, ils seront déchués de tous droits de réclamation.

7-2 : Implantation des constructions

Pour éviter des sinistres résultant d'une erreur d'implantation, les acquéreurs doivent faire réaliser, à leurs frais, l'implantation de la construction sur leur lot par Géomètre-Expert.

Avant l'acquisition de son lot, chaque acquéreur devra vérifier l'existence des repères de bornage ainsi que des citerneaux mis en place. Ces derniers seront placés sous sa sauvegarde à partir de la signature de l'acte.

Préalablement à toute étude de construction, l'acquéreur ou son constructeur devra faire procéder à une étude géotechnique qui définira la nature, la profondeur des fondations en fonction de l'état du sous-sol et si besoin est, indiquera les mesures complémentaires à prendre (drainage, purges, fondations spéciales etc...).

- Article 8 - SERVITUDES

Les acquéreurs doivent souffrir des servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, conventionnelles ou légales, 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 le vendeur et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droit qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

Ils souffriront, si cela est nécessaire et sans indemnités, le passage de canalisations et réseaux de toutes natures et ne pourront exiger le déplacement des installations autrement qu'à leurs frais.

Les acquéreurs devront supporter les arbres des espaces publics à l'emplacement où ils seront plantés, même si ceux-ci ne sont pas aux distances légales définies par le Code Civil.

A cet égard, il est fait observer qu'en dehors de stipulations faites au cours des présentes, il n'est pas porté à la connaissance du vendeur, qu'il existe des servitudes sur le terrain mis en lotissement. Toutefois, le vendeur se réserve le droit de créer des servitudes sur un ou plusieurs lots dans l'intérêt général du lotissement.

Le lotisseur se réserve, tant pour lui-même que pour tous tiers qu'il se substituerait, le droit d'utiliser les voies, réseaux et ouvrages du lotissement pour la desserte sur les terrains voisins restant lui appartenir, et ceux qu'il pourrait acquérir, de toute opération à sa convenance et de quelque sorte qu'elle soit. Les conditions de participation aux charges d'entretien de ces nouveaux utilisateurs seraient débattues entre ceux-ci et la Commune.

CHAPITRE IV : CONDITIONS RELATIVES A LA VENTE

- Article 9 - PROPRIETE - JOUISSANCE

L'entrée en jouissance des acquéreurs sera fixée au préalable. A défaut de stipulation sur ce point, les acquéreurs deviennent propriétaires des terrains par eux acquis à compter du jour de la vente à eux consentie, et ils en ont la jouissance à compter du même jour, par la prise de possession réelle.

- Article 10 - DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le domicile est élu par le Lotisseur en l'étude du Notaire chargé de la vente des lots.

Le domicile des acquéreurs sera élu de plein droit en la demeure indiquée par eux dans chaque contrat à moins d'indication contraire, de leur part au moment de la signature de ce contrat.

- Article 11 - PAIEMENT DU PRIX

Au moment de la signature de son contrat d'acquisition, chaque acquéreur devra payer:

- - le prix d'achat comptant, suivant les modalités portées au contrat de vente,
- - les frais, droits et honoraires de son acte de vente.

Si plusieurs personnes se rendent acquéreurs conjointement d'un lot, il y aura solidarité entre elles, et les droits et actions, tant personnels que réels, de l'Aménageur vendeur, seront indivisibles, à leur égard, comme aussi à l'égard de leurs héritiers et représentants. La même solidarité existera entre les acquéreurs et tous commands qu'ils se seraient substitués.

- Article 12 - CONTRIBUTIONS ET CHARGES

Les acquéreurs sont tenus d'acquitter à compter du jour fixé pour l'entrée en jouissance les contributions et charges de toute nature auxquelles les parcelles acquises par eux sont assujetties.

- Article 13 - RECEPTION DES ACTES

Les contrats de vente des lots et tous les actes de quittance et mainlevées subséquents doivent être régularisés par actes authentiques en exécution du présent Cahier des Charges par le notaire désigné à cet effet par la Commune.

- Article 14 – FRAIS ET HONORAIRES DES CONTRATS

Les acquéreurs s'engagent à provisionner l'étude notariale, le jour de la signature de l'acte de vente, en sus du prix de vente, les honoraires ainsi que tous les frais annexes à la vente, et notamment les frais d'implantation du pavillon.

- Article 15 - TITRES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété aux acquéreurs mais ceux-ci, par le seul fait de leur acquisition, demeureront subrogés dans tous les droits du vendeur, pour obtenir la communication et la délivrance, à leurs frais, de leurs titres et pièces concernant les immeubles du domaine mis en lotissement.

- Article 16 - TRANSCRIPTION ET PURGE

Les acquéreurs seront tenus de faire transmettre une expédition de leur contrat d'acquisition au bureau des hypothèques.

Ils rempliront en outre, si bon leur semble, les formalités prescrites par la loi pour la purge des hypothèques légales non inscrites, le tout à leurs frais.

Si par la suite de l'accomplissement de l'une ou l'autre des formalités, il y a, ou surviennent des transcriptions grevant leur lot, les vendeurs supporteront les mainlevées et certificats de radiation dans le mois de renonciation qui leur aura été faite au domicile ci-après élu.

Pendant ce délai, l'acquéreur non libéré ne pourra faire, ni offre ni consignation aux créanciers inscrits, à moins qu'il n'y soit contraint par la voie légale.

- Article 17 - CESSION

Afin d'éviter toute spéculation immobilière susceptible d'avoir un effet néfaste sur le marché local de l'immobilier, la revente des terrains, déjà bâtis ou non, objet du présent cahier des charges, est interdite pendant un délai de cinq ans à compter de l'acquisition du terrain, sauf cas de force majeure lié à un changement notable dans la situation familiale de l'acquéreur du lot (décès, divorce...) ou dans sa situation professionnelle (mutation, chômage...).

L'autorisation de vendre avant cinq ans doit être sollicitée auprès de la Commune, à peine de nullité de la vente.

Tout acte de vente consenti par l'acquéreur du lot ou de ses ayants cause, en méconnaissance des dispositions du présent cahier des charges, serait nul et de nul effet.

En aucun cas, la plus value qui sera réalisée lors de cette cession durant la période de cinq ans, ne pourra dépasser l'évolution du coût de la construction appliquée sur le prix du terrain et du bâti. Les indices de référence étant le dernier indice connu à la date d'acquisition du terrain et à la date de réception des travaux pour la construction.

- Article 18 – MODIFICATION DES LOTS

Toute réunion, division ou subdivision de lots est formellement interdite pendant une période de 10 ans à compter de la date de délivrance du permis d'aménager.

CHAPITRE V : REALISATIONS – CONSTRUCTIONS

- Article 19 - DELAIS DE CONSTRUCTION

Tout acquéreur d'un lot doit, dans le délai de trois ans, à dater de la signature du contrat de vente, y avoir fait édifier un bâtiment destiné à un usage conforme aux dispositions de l'article 4.

Le pétitionnaire du permis de construire devra fournir au géomètre une copie du permis de construire ainsi que les plans qui sont annexés afin que le géomètre puisse implanter la construction conformément au P.C.

Les délais d'exécution prévus ci-dessus, seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle devant laquelle les acquéreurs auront été dans l'impossibilité de réaliser leurs obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement seront à la charge des acquéreurs.

Les difficultés de financement ne seront pas considérées comme constituant des cas de force majeure. Toutefois, si pour financer leur construction, les acquéreurs sollicitent un prêt dans les conditions prévues par la législation sur les habitations à loyer modéré, ou par celles relatives aux primes et prêts spéciaux à la construction, les retards non imputables aux dits acquéreurs dans l'octroi de ces prêts seront considérés pour l'application du présent article, comme constituant des cas de force majeure.

- Article 20 - RESOLUTION EN CAS D'INOBSERVATION DES DELAIS

En cas d'inobservation des délais ci-dessus fixés, la vente du lot lui ayant été consentie pourra être résolue, si bon semble au lotisseur.

Dans ce cas, l'acquéreur défaillant aura droit en contre-partie à une indemnité de résolution, qui sera calculée ainsi qu'il suit :

- si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité ci-dessus sera égale au prix de vente du lot, déduction faite de 10%, à titre de dommages et intérêts forfaitaires,

- si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus sera augmentée d'une somme égale au montant des travaux régulièrement réalisés par l'acquéreur, mais sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisée. Le montant de cette somme sera fixé par voie d'expertise contradictoire.

Tous les frais occasionnés par la résolution seront à la charge de l'acquéreur défaillant.

Si des privilèges ou hypothèques grèvent l'immeuble objet de la vente résolue, l'acquéreur défaillant devra obtenir mainlevée de ces privilèges ou hypothèques dans le mois qui suivra la résolution de la vente.

- Article 21 - VOIRIE / ESPACES COMMUNS / EQUIPEMENTS COLLECTIFS / RESEAUX

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

- Voies de desserte,
- Réseaux d'évacuation des eaux pluviales,
- Réseaux d'assainissement avec raccordement à l'égout communal,
- Réseaux divers d'eau d'électricité, de communications électroniques,
- Espaces verts, emprise pour équipements collectifs (déchets...),
- Parkings communs pour visiteurs.

Le tout ainsi que lesdits équipements communs internes au lotissement sont prévus quant à leur tracés et implantations, leurs caractéristiques, leurs modalités de raccordement et leur conditions de réalisation au programme et aux plans faisant partie intégrante du dossier joint à la demande du permis d'aménager.

La création et la réalisation des équipements communs ci-dessus sont à la charge exclusive du lotisseur qui est tenu de les exécuter dans les conditions, modalités et délais résultant tant du dossier joint à la demande du permis d'aménager que de cette autorisation elle-même, dont les prescriptions, en cas de discordance, prévalent sur toutes autres.

La réalisation par tranches du lotissement et des travaux d'aménagement le concernant s'effectuera, le cas échéant, dans les conditions et modalités résultant des mêmes dossiers et autorisation et suivant les prescriptions prévues par une telle éventualité par le Code de l'Urbanisme.

Le lotisseur demeure tenu d'achever tous les travaux d'équipements internes du lotissement, sans aucune exception, et tels qu'ils sont prévus au dossier joint à la demande du permis d'aménager et par cette autorisation elle-même, et aussi, le cas échéant, de les mettre en état de conformité avec les prescriptions de ces mêmes documents en respectant strictement toutes les règles de l'art.

Le lotisseur se réserve néanmoins le droit de procéder, pour les uns et les autres des travaux à exécuter, aux ajustements mineurs rendus nécessaires en raison des impératifs techniques ou des difficultés d'approvisionnement en matériaux qui apparaîtraient au cours de leur réalisation.

Avant comme après complet achèvement, les équipements internes au lotissement bénéficient, de la part du lotisseur pris en sa qualité de vendeur, et sous réserve de ses propres droits et actions à l'encontre des locataires d'ouvrages, de la garantie des vices cachés dans les conditions prévues à cet égard par le Code Civil.

Le lotisseur vend des parcelles divisées. La vente ne porte pas sur les parcelles et équipements à usage commun définis par le dossier, et plus particulièrement par le plan de composition du lotissement.

Ces parcelles et équipements à usage commun demeureront la propriété de la Commune qui en assurera la conservation, la gestion et l'entretien.

Néanmoins, les acquéreurs seront pécuniairement responsables des dégradations qui y 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 de la Commune.

Assainissement : Lors du raccordement de la construction E.U. et E.P., l'acquéreur ou l'entrepreneur devra faire vérifier, avant la fermeture de tranchées, la conformité des branchements (siphons, raccordement regard, pente, etc.) par la Municipalité ou son service technique ou exploitant du réseau qui délivrera une attestation de bonne exécution. Les regards et siphons en sortie de construction devront être visitables. Le défaut du respect de cette obligation pourra entraîner le refus de la délivrance du certificat de conformité de la construction

Télévision : les antennes et paraboles devront être dissimulées dans les combles de la construction, ou à l'arrière de celle-ci, hors du champ de vision des espaces publics (Voiries / Espaces verts) et ne créer aucune gêne visuelle pour le voisinage. Les antennes « CB » sont interdites.

Basse Tension : le relevé des compteurs électriques devant être effectué par EDF, suivant le principe du téléreport, les acquéreurs seront tenus de mettre un câble de téléreport entre le coffret prévu en fond d'enclave et le compteur à installer dans l'habitation.

NB : Tout déplacement de surbaissés (bateaux), citerneaux, coffrets de branchement, lampadaires etc... sera à la charge des acquéreurs de lots et ce après avis du Conseil Municipal et de la Commune.

- Article 22 – ARCHITECTURE ET ECONOMIES D'ENERGIES

L'architecte du lotissement veillera à la prise en compte par les maîtres d'ouvrages des futurs acquéreurs des préconisations du règlement et assurera la cohérence architecturale de l'ensemble du lotissement et le respect des principes de développement durable énoncés en préambule. Aussi, un pré-projet (esquisse comprenant un volet paysager) lui sera présenté pour avis préalablement à tout dépôt de demande de permis de construire.

Les acquéreurs, préalablement au dépôt du permis de construire, seront tenus de consulter l'Espace Info Energie du Pays de Vitré. Une attestation leur sera fournie par le technicien qui aura étudié le projet avec eux et émis ses préconisations en terme d'économies d'énergies.

- Article 23 - TRAVAUX DE CONSTRUCTION

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 réparer tous désordres causés aux fonds voisins, aux clôtures et aux voies.

Il lui est interdit de créer, par lui-même ou par ses entrepreneurs et ouvriers, aucun dépôt de matériaux ou de gravats sur les terrains voisins et la voirie. Il doit procéder, dans le meilleur délai, à l'enlèvement des gravats existants sur son propre terrain du fait des travaux de construction. Il est, en particulier, interdit de gâcher du mortier sur la voie publique.

Chaque acquéreur sera responsable des dégradations qu'il aura faites ou de celles faites par ses entrepreneurs et ouvriers. Il devra faire son affaire personnelle de tous les recours qu'il estimera utiles contre les auteurs des dégradations.

La remise en état au droit de sa propriété et jusqu'à l'axe de la chaussée sera faite à ses frais exclusifs par les soins de la maîtrise d'ouvrage ou de la maîtrise d'œuvre, et par l'entreprise choisie par ces derniers, et sans que l'acquéreur puisse intervenir en aucune manière dans le choix de l'entreprise.

Le montant des travaux sera notifié par lettre recommandée avec accusé de réception à l'acquéreur et celui-ci aura un délai de huit jours pour en régler le montant.

Passé ce délai, tous les frais de recouvrement en plus du montant des travaux resteront à la charge de l'acquéreur.

Le lotisseur étant autorisé à différer les travaux de finition, les bordures seront posées en 2ème phase. Dans la phase provisoire, chaque acquéreur devra prendre toutes les mesures nécessaires pour éviter que les eaux de ruissellement des voiries, du fait des travaux qu'il aura entrepris, ne pénètrent dans sa propriété. A cet effet, il devra créer en temps utiles ses clôtures ainsi que les seuils des portails ou portillons conformément au présent Cahier des Charges.

En outre, les grilles d'eaux pluviales, drainage éventuel à l'intérieur de chaque parcelle devront être réalisés dès le gros œuvre et raccordés au branchement « Eaux pluviales » réalisé sur chaque lot.

L'acquéreur s'engage à déposer une demande de permis de construire pour une construction respectant les dispositions du règlement du plan local d'urbanisme de la Commune, du règlement propre au lotissement, ainsi que la réglementation du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur, y compris en matière de réglementation thermique, au moment du dépôt de la demande de permis de construire ou de la déclaration préalable.

Les propriétaires sont tenus de contacter une assurance incendie pour les bâtiments construits sur leur parcelle auprès d'une compagnie solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins correspondant à la valeur réelle des deux immeubles les plus proches. Ils assumeront, le cas échéant, et conformément à la réglementation en vigueur, les obligations qui pourront être prescrites par mesure de sécurité contre l'incendie.

CHAPITRE VI : DISPOSITIONS DIVERSES

- Article 22 - ENTRETIEN DES VOIES / PROTECTION DES EAUX

Les lots, les constructions, les espaces communs et les voies seront tenus en excellent état de propreté et d'entretien.

Les acquéreurs tiendront en état de propreté les cheminements piétons, stationnements et caniveaux au droit de leur façade. Chaque acquéreur sera responsable des dégradations qu'il aura faites ou de celles faites par ses entrepreneurs, domestiques ou ouvriers.

- Article 23 - TENUE DES CONSTRUCTIONS ET DES PROPRIETES FONCIERES

Les constructions, quelle que soit leur destination et les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle manière que l'hygiène, la propreté et l'aspect du lotissement ne s'en trouvent pas altérés.

Chaque parcelle devra être entretenue et aménagée en conformité avec le règlement du lotissement et le présent cahier des charges. Les constructions et clôtures doivent être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien.

En ce qui concerne les constructions annexes (dont les abris de jardin) : elles devront être implantées conformément au règlement et au plan de composition figurant au permis d'aménager.

Les prescriptions suivantes doivent en particulier être respectées :

- chaque propriétaire doit entretenir son terrain de façon à ce qu'il soit constamment propre,
- les haies doivent être élaguées en temps utile,
- les plantations mortes seront impérativement remplacées dans le respect des essences prescrites, afin notamment de favoriser l'absorption des eaux pluviales dans la propriété,
- l'utilisation de matériel bruyant (tondeuses par exemple) est strictement encadrée par les arrêtés préfectoraux et/ou municipaux relatifs au bruit en vigueur,
- les fouilles sont interdites, si ce n'est pour la construction elle-même et à la condition de remettre le sol en état.

23-1 : Décharges et dépôts / ramassage des ordures ménagères

Les décharges, ordures, déchets sont proscrits sur les lots, la voirie, les parkings, les espaces libres, les terrains voisins ; chaque acquéreur doit respecter la législation en vigueur pour l'élimination de ses déchets.

Les acquéreurs ne devront faire sur la voie et sur les autres lots aucun dépôt de matériaux, décharges, ordures ménagères ou autres, même pendant la durée des travaux.

Tout dépôt ou entassement de matériaux est interdit au-delà de la date maximale prévue pour l'achèvement des travaux, sauf bois de chauffage et bac à compost y compris le stationnement de caravanes.

Des bornes d'apport volontaire seront mises en place au cœur du lotissement (voir emplacement au plan de composition) dans le cadre de la présente opération. Chaque propriétaire devra en conséquence y apporter ses déchets. Ces dispositions pourront, le cas échéant, être modifiées pour tenir compte des exigences de la collectivité chargée de la collecte et des

modifications de services. Les règlements particuliers de la Commune de VERGEAL en matière de déchets et de tri sélectif devront être respectés par chaque occupant.

23-2 : Dispositions diverses

Si la création d'une fosse pour compost des débris végétaux est envisagée, elle sera édifiée avec soin sur une aire bien délimitée située le plus possible en arrière des bâtiments et masquée par une plantation à feuillage permanent. Tout point de cette aire devra être à 1 m minimum des limites séparatives.

Dans l'hypothèse de la mise en place d'une cuve de récupération d'eau pluviale non enterrée, elle sera à l'arrière du bâti et dissimulée par un habillage bois ou des végétaux afin de ne pas créer de gêne visuelle.

Les bâtiments d'élevage d'animaux susceptibles d'être sources de nuisances du voisinage sont interdits. La présence d'animaux de compagnie (chiens, chats etc...) est autorisée. Les chenils extérieurs sont interdits.

Afin de promouvoir la valorisation de déchets et compost, les poules sont autorisées dans le cadre d'un élevage et d'une utilisation familiale. L'élevage professionnel est formellement interdit.

Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres, balcons ou terrasses et dans les jardins d'agrément entre la maison et la voirie. Le linge peut être étendu dans le jardin à l'arrière de la construction d'habitation à condition de rester discret et de ne pas dépasser la hauteur de 1,80 m.

Les antennes et paraboles sont interdites en façade des constructions, sur les balcons et fenêtres, et, de façon générale, doivent être le moins visible possible depuis les espaces publics. Les antennes de radio transmission sont interdites dans l'ensemble du lotissement. Les antennes et paraboles seront, dans la mesure du possible, installées à l'intérieur de la construction.

L'implantation d'éoliennes et de pompes à chaleur en extérieur n'est pas autorisée.

Le terrain compris entre la voie publique et la construction devra toujours être bien entretenu et traité en jardinet d'agrément comportant massifs floraux, arbustes, gazon, etc... Il sera interdit d'y mettre le linge à sécher.

23-3 : Publicité

Il est interdit de procéder ou faire procéder à un affichage ou une publicité sur les terrains, clôtures et constructions en dehors d'un panneau de vente ou de location.

L'apposition d'une plaque professionnelle est autorisée à l'entrée de la propriété sous réserve du respect de la réglementation locale relative à l'affichage publicitaire. Cependant, même pour ces dernières, les installations lumineuses ou enseignes drapeau ne sont pas admises, sous peine de voir leur suppression demandée par l'un quelconque des co-lotis.

- Article 24 - RECOURS RECIPROQUE DES PROPRIETAIRES

Tout acquéreur aura, comme le lotisseur, le droit d'exiger directement de chaque propriétaire l'exécution des conditions à lui imposées et auxquelles il aura contrevenu.

- Article 25 - CLOTURES

25-1 : Clôture provisoire :

Afin d'éviter tout litige de voisinage, il est préconisé aux acquéreurs de se clore, en limite séparative, même à titre provisoire, dans le délai d'un mois après signature de l'acte d'acquisition.

25-2 : Clôture définitive :

Les clôtures entre deux lots doivent être disposées en mitoyenneté. Elles sont édifiées, soit par le premier acquéreur, et le voisin est tenu, dans les trois mois de l'acquisition de son lot, de rembourser la moitié de la valeur de ces clôtures, soit par l'acquéreur le plus diligent, à charge pour lui de se faire rembourser par son voisin la moitié des frais dans le même délai de trois mois.

La clôture à construire en rive des lots formant limite de lotissement seront à la charge de l'acquéreur.

Lorsqu'ils existent, les portails et portillons doivent ouvrir vers l'intérieur du lot. Sur le portillon sur rue, il pourra être posé une petite plaque avec le nom, le numéro de l'immeuble, toutefois, cette plaque devra n'avoir aucune saillie extérieure.

Les acquéreurs devront réaliser les clôtures définitives conformes au règlement de lotissement et ses annexes. Il est précisé que les clôtures devront être terminées dans le même délai que la construction.

En l'absence de murs de clôtures (interdits par le règlement) à l'alignement, le revêtement définitif des chaussées, stationnements, allées piétonnes sera calé par des bordures ou bordurettes ou pavés ou madriers ou rondins bois à poser par le lotisseur.

- Article 26 – ENCLAVES DE STATIONNEMENT

Les acquéreurs des lots devront obligatoirement aménager une enclave de stationnement non close conformément au plan de composition (6,00 m mini. de longueur et 5,00 m mini. de profondeur) correspondant et réservé au stationnement de deux véhicules en bordure de voie.

D'une manière générale, l'enclave de stationnement constituera un espace ouvert sur le domaine public. Sa fermeture sur rue (portail ou autre) en est interdite afin d'en faciliter l'accès et d'éviter tout stationnement résidentiel abusif sur le domaine public, la surface de cette enclave sera traitée avec soin et en harmonie avec les matériaux utilisés sur la voirie.

- Article 27 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

A l'intérieur de leur terrain, les acquéreurs ne peuvent planter des arbres fruitiers et d'ornement qu'en observant les règles prescrites par la loi, les usages locaux et les règlements tant pour la distance que pour la hauteur ou l'essence des arbres plantés.

Les jardins potagers seront autorisés sous réserve de leur bonne intégration, de préférence en fond de parcelle, clos, sous forme de carrés potagers ou délimités par des haies végétales privatives.

- Article 28 - MODIFICATION DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

Pour des raisons judicieuses dont il serait seul juge, le lotisseur pourra modifier les dispositions contenues dans le présent Cahier des Charges, tant que la première vente ne sera pas intervenue. Il pourra en ajouter d'autres qu'il estimerait nécessaires, après avis des services compétents, mais seulement si ces dispositions ne portent pas atteintes au droit des acquéreurs ayant déjà réservé un lot.

Les modifications ne pourront être demandées qu'à la majorité, telle que définie à l'article L 442.10 du Code de l'Urbanisme sous réserve que cette modification soit compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée à l'alinéa précédent ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible

- Article 29 - CADUCITE DU CAHIER DES CHARGES

Le présent Cahier des Charges deviendra caduque dans un délai de 10 ans à compter de la délivrance de l'arrêté de lotir, sauf si les co-lotis demandent le maintien de celui-ci suivant la majorité, telle que définie à l'article L 442-10 du Code de l'Urbanisme.

