


DÉPARTEMENT DU CALVADOS

COMMUNE DE CONDE EN NORMANDIE

Route des Isles

« LOTISSEMENT COMMUNAL DES ECOLES » LOTISSEMENT DE 5 LOTS LIBRES

CAHIER DES CHARGES

MAÎTRE D'OUVRAGE		PARTENAIRES	
			
COMMUNE de CONDE EN NORMANDIE Place de l'Hôtel de ville – BP 85 14110 CONDE EN NORMANDIE Tél. : 02 31 59 15 51 info@condenormandie.fr			
DOSSIER	DATE	ÉCHELLE	PIÈCES
	05/03/2021	-	Cahier des Ch.

CAHIER DES CHARGES

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

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I/1 - OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer :

- Les règles de caractère contractuel régissant le lotissement de 5 lots dénommé «Lotissement Communal des Écoles» sis commune de CONDE EN NORMANDIE au cadastre de laquelle il est actuellement repris, section AB 356 et AB 354 pour une contenance totale de 6031 m2.
- Les conditions générales des ventes, cessions et locations qui seront consenties par le lotisseur, de même que les conditions des reventes ou locations successives qui pourront être consenties par les premiers acquéreurs.

ARTICLE I/2 - FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES

Les règles et conditions du présent cahier des charges s'imposent **contractuellement sans limitation de durée**, dans les rapports entre le lotisseur et les propriétaires des lots, ainsi que dans les rapports entre propriétaires.

Le présent cahier des charges est opposable à et par quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement en cause. A cet effet, il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, ou de reventes ou locations successives.

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

Tout propriétaire d'un terrain est subrogé dans les 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 directement entre eux, sans que jamais et sous prétexte, le lotisseur en tant que tel puisse être mis en cause.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS CONCERNANT LES EQUIPEMENTS COMMUNS ET LES DEPENSES Y AFFERENT

ARTICLE II/1 - REALISATION DES EQUIPEMENTS A USAGE COMMUN

La création et la réalisation des équipements à usage commun sont à la charge exclusive du lotisseur qui est tenu de les exécuter dans les conditions, modalités et délais résultant des prescriptions de l'autorisation de lotir. Les travaux sont réalisés en une seule phase.

ARTICLE II/2 - CARACTERISTIQUES DES EQUIPEMENTS COMMUNS

Les équipements à usage commun sont ceux définis aux plans et programme approuvés par l'autorité administrative et comprennent les voies intérieures à usage public, les espaces verts plantés, les installations d'éclairage public et les réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone, de la fibre et d'évacuation des eaux d'assainissement.

Le tracé, l'implantation et les caractéristiques de ces équipements sont ceux prévus et décrits dans les documents, plans et programme annexés à la demande d'autorisation de lotir et approuvés.

Les équipements à usage commun (voirie, réseaux, espaces verts) seront maintenus dans le domaine public communal, puis le cas échéant, transférés à la collectivité disposant de la compétence voirie.

Lors de la signature de l'acte de vente du lot, l'acquéreur versera au notaire la somme de 1000 euros à titre de provision sur le montant des travaux de réfection ultérieure des dégradations apportées aux espaces et équipements communs.

ARTICLE II/3 - OBLIGATIONS DU LOTISSEUR A L'EGARD DES EQUIPEMENTS COMMUNS

Nonobstant la délivrance du certificat de l'article R 442.13 du code de l'urbanisme à laquelle est subordonnée, en vertu de l'article R 442.18 dudit code, l'obtention du permis de construire, le lotisseur demeure tenu d'achever effectivement tous les travaux d'équipement du lotissement tels qu'ils sont prévus à l'arrêté autorisant le lotissement et au dossier annexé sous réserve d'ajustements mineurs rendus nécessaires en raison d'impératifs techniques.

ARTICLE II/4 - RISQUES CONCERNANT LES EQUIPEMENTS

Chaque propriétaire de lot sera, dès l'acquisition, personnellement et pécuniairement responsable des dégradations, détériorations, dommages ou salissures commis à la voirie, aux réseaux, aux autres lots restant la propriété du lotisseur ou à tous autres espaces et équipements communs, soit par lui-même, soit du fait de ses préposés et collaborateurs, de ses entrepreneurs et ouvriers ou de ses fournisseurs.

En cas de dégradation, détérioration, dommage ou salissures, chaque propriétaire devra procéder ou faire procéder à la remise en état et/ou au nettoyage, à ses frais et sous sa responsabilité, dans les 15 jours de la mise en demeure qui lui sera faite valablement par lettre recommandée avec demande d'avis de réception émanant du lotisseur.

En l'absence de réparations ou nettoyage dans le délai imparti à compter de la mise en demeure, ou en cas de réparation non conforme aux règles de l'art, ou, en cas de nécessité, d'une réparation urgente, le lotisseur pourra faire réaliser les travaux et prestations utiles aux frais et risques du propriétaire.

Le coût de ces travaux sera majoré des autres frais notamment de maîtrise d'œuvre et d'ouvrage, de géomètre, constat d'huissier, etc...

Le remboursement de ces frais au lotisseur devra s'effectuer à la réception de la facture, par chèque à l'ordre du lotisseur.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS RELATIVES AUX PARCELLES ET CONSTRUCTIONS

ARTICLE III/1 - REALISATION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTIONS

Chaque propriétaire construit comme il l'entend, à ses frais et risques, dans le respect de toutes dispositions réglementaires, notamment de celles du règlement du lotissement approuvé par l'arrêté d'autorisation et après avoir obtenu le permis de construire.

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 (sol, eau etc ...) dont il doit s'assurer.

Les constructions, leurs accès et les stationnements devront être réalisés en plus de toutes dispositions réglementaires, en tenant compte des ouvrages existants communs et privés notamment de l'emplacement et de l'altimétrie des différents branchements et coffrets nécessaires à la desserte de la parcelle par les différents réseaux, **chaque propriétaire devra effectuer un repérage des bornes limitant le lot acquis et vérifier si leur emplacement correspond aux cotes figurant au plan établi par le géomètre.**

Destination des lots

Conformément à l'article 1/3 du règlement du lotissement, les lots sont réservés à l'usage principal d'habitation. Il sera autorisé une habitation par lot. Toutefois, l'exercice d'une profession libérale ou assimilée sera autorisé à condition qu'il ne nuise pas à la tranquillité du lotissement (il devra notamment être prévu sur les lots concernés, le stationnement nécessaire à l'activité), et sous réserve que l'architecture de la construction lui confère un caractère d'habitation.

Conformément à l'article 1/4 du règlement du lotissement, la réunion de deux lots pour permettre l'édification d'une seule construction, n'est pas autorisée.

Obligation d'édifier une construction à usage d'habitation dans un délai de 2 ans à compter de la vente du lot.

Permis de construire : l'acquéreur doit, dans un délai de 4 mois à dater de la signature du compromis de vente, déposer la demande de permis de construire.

Délai d'exécution : l'acquéreur doit, dans un délai de 2 ans à dater de la signature de l'acte de cession, avoir terminé la construction.

Prolongation éventuelle des délais : les délais d'exécution seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement sont à la charge de l'acquéreur.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant un cas de force majeure.

Toutefois, sont considérées pour l'application du présent article, comme constituant des cas de force majeure, les retards non imputables de l'acquéreur dans l'octroi des prêts, à condition que l'acquéreur produise tous documents justifiant qu'il a accompli les démarches nécessaires et précisant la cause du retard.

Résolution en cas d'inobservation des délais : la cession pourra être résolue par décision du Maire de la Commune par acte d'huissier en cas d'inobservation du délai fixé.

Si la résolution intervient avant le commencement des travaux, l'acquéreur aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution correspondant au prix de cession, 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 de la plus-value apportée au terrain par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisée.

La plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la Commune étant l'administration des Domaines, celui de l'acquéreur pouvant, si celui-ci ne pourvoit pas à sa désignation être désigné d'office par le Président du tribunal Judiciaire, sur la requête de la Commune.

Tous les frais seront à la charge de l'acquéreur.

ARTICLE III/2 - SUJETIONS RELATIVES AUX TRAVAUX

Chaque propriétaire est tenu pour lui-même, pour ses préposés et collaborateurs, pour son constructeur, pour ses entrepreneurs et ouvriers ou pour ses fournisseurs, de veiller à ce que les travaux de construction (y compris l'aménagement de parcelle, clôtures, etc...) n'entraînent pas de gêne excessive et anormale aux autres propriétaires, de dégradations, détériorations, dommages ou salissures, à l'ensemble des espaces communs et privés et à leurs équipements (voirie, réseaux, etc...) et il devra prendre toutes précautions nécessaires à cet effet.

Notamment, chaque propriétaire prendra les dispositions utiles afin d'éviter les risques dus à l'évolution des engins nécessaires aux travaux.

Pour ne pas causer de graves dommages au VRD, en particulier aux réseaux souterrains, le propriétaire interdira aux véhicules lourds ou engins de chantier de franchir les trottoirs ou l'espace entre la chaussée et la limite de parcelle, sans prendre de précautions.

En conséquence, il prévoira avant le début des travaux ou de livraison de matériel, l'aménagement d'un unique accès chantier empierré entre la chaussée et la limite de parcelle, cet accès étant suffisamment prolongé sur la parcelle afin de limiter les pollutions de voirie par les boues transportées par les roues des engins. Il devra régulièrement nettoyer les voiries et espaces verts-communs des pollutions et salissures commis.

Il protégera par tous moyens (bastaing, plaques de tôle, etc...) les bordures de trottoirs et tous les équipements privatifs ou communs à proximité immédiate de la parcelle risquant de subir des dommages. Une attention particulière devra être portée pour le regard d'assainissement des eaux usées, citerneaux d'eau potable, même situés en espaces communs, les bouches à clef du réseau eau potable, les boîtiers et chambres du réseau de téléphone pour les coffrets EDF et éventuellement gaz.

Il renforcera les emplacements de stabilisation des engins de levage, que ce soit sur la chaussée, sur les espaces verts ou sur les bordures et trottoirs.

Par ailleurs, sur l'emprise de la chaussée, des trottoirs, des espaces verts ou sur les autres parcelles, il est interdit :

- de stocker tous matériaux sur palette ou en vrac, des gravois et des terres issus du terrassement,
- de manipuler du béton ou mortier,
- de déverser des coulées de laitance ou des résidus de chantier (polystyrène, bouteille, etc...)

vers les divers réseaux, notamment les collecteurs d'assainissement.

Les matériaux et gravois exigés par la construction pourront être déposés sur le terrain du lot concerné et uniquement pendant la période nécessaire à la construction.

ARTICLE III/3 – REALISATION DES CLÔTURES PAR LES ACQUEREURS

Dans cet article, le terme de " clôture " est pris au sens large et s'applique donc aussi aux bordures maçonnées ou aux murs de soutènement, ou tout dispositif marquant la limite de propriété, le tout devant bien entendu respecter les dispositions du règlement du lotissement.

Lors de la réalisation des clôtures, il est conseillé aux acquéreurs de contrôler notamment :

- le bornage de la limite de propriété, les bornes ayant pu être déplacées pendant les travaux de construction,
- les altitudes envisagées pour les fondations de la clôture et les seuils d'accès au pavillon en fonction des niveaux finis de la voirie (chaussée, bordures et trottoirs suivant les cas),
- les servitudes éventuelles imposées à la parcelle.

En cas de mauvaise implantation empiétant sur les parties communes ou de problèmes liés à la construction ou pose des clôtures, le lotisseur se réserve le droit de faire intervenir le géomètre de

l'opération pour toute vérification utile, aux frais de l'acquéreur qui devra obligatoirement remettre sa clôture en conformité.

Les modalités de mise en demeure et de remboursement au lotisseur des frais correspondants sont similaires à celles prévues à l'article II / 4.

ARTICLE III/4 - ENTRETIEN DES CONSTRUCTIONS ET DU LOTISSEMENT

Les lots, les constructions, les espaces libres, les espaces communs, les voies, les parkings et les parties communes doivent être tenus constamment en excellent état de propreté et d'entretien de manière que l'aspect du lotissement ne s'en trouve pas altéré.

En particulier, les enduits des murs de façades, éventuellement des annexes et des murs de clôtures doivent être périodiquement nettoyés ou refaits, les portes, volets, persiennes et plus généralement les éléments extérieurs doivent être entretenus régulièrement de façon à maintenir sur l'ensemble un aspect soigné.

ARTICLE III/5 - SERVITUDES DIVERSES IMPOSEES A CHAQUE LOT

3/1 - ACCES - STATIONNEMENT DES VÉHICULES – SOUS-SOL - RESEAUX

3.1.1 Accès à la parcelle

Les propriétaires ne pourront ouvrir des accès véhicules et piétons aux lots, et des espaces privatifs de stationnement non clos qu'aux endroits où ils ne sont pas interdits au plan de composition et des servitudes et en tenant compte des branchements particuliers du lot, des arbres, plantations, candélabres en domaine public et des cotes altimétriques finales prévues pour les voiries et trottoirs. La largeur des barrières « véhicules » sera dimensionnée en tenant compte de la largeur des voies du lotissement afin de permettre l'accès au lot.

La description de cet accès devra figurer à la demande de permis de construire.

Le point de départ de la rampe est l'alignement et non le fil d'eau de la voie.

Les murs de soutènement à proximité des limites devront être réalisés conformément aux règles de l'art, notamment pour ce qui concerne les reprises de surcharge (voirie, etc...).

Pour certains lots, un accès véhicules préférentiel a été défini au plan de composition et des servitudes.

Dans le cas où l'acquéreur d'un de ces lots choisirait un autre accès ; il pourrait le faire sans avoir à recueillir l'avis des colotis mais avec l'accord du Lotisseur, à ses frais et sous son entière responsabilité, en s'assurant de respecter les bonnes conditions de visibilité.

Les seuils des accès véhicules et piétons devront tenir compte des cotes définitives des chaussées et trottoirs.

La largeur des barrières véhicules sera dimensionnée en tenant compte de la largeur des voies du lotissement et afin de permettre l'accès au lot.

3.1.2 Stationnement des véhicules

Dans le cas d'une activité professionnelle autorisée à l'article 1/3 du règlement particulier, l'acquéreur devra réaliser à ses frais et sur l'assiette foncière de sa parcelle, les places de stationnement nécessaires à son activité.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour cela, chaque acquéreur devra prévoir obligatoirement l'aménagement de deux places de stationnement sur sa propriété dans l'emprise de la zone privative non close ; une troisième place pourra être intégrée dans le garage, le cas échéant.

Les acquéreurs devront implanter l'entrée du garage ou le portail permettant l'accès des véhicules au garage, en retrait d'un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement sur une largeur de 5 mètres. L'espace minimum nécessaire au stationnement de deux véhicules est de 5m x 5m.

Néanmoins, le choix de l'implantation de l'accès véhicules et du stationnement privatif, ne devra pas porter atteinte aux zones de stationnement publics et d'espaces verts communs, ou aux ouvrages de génie civil émergents.

L'ensemble des prestations nécessaires à la réalisation des places de stationnement privatif non clos, y compris la récupération des eaux pluviales, est à la charge des acquéreurs. La finition devra être soignée en revêtement non meuble. Le revêtement pourra être de type tapis d'enrobés, pavage..., mis en œuvre dans les règles de l'art sur une structure adaptée

3.1.3 Sous-sol

Les sous-sols sont déconseillés.

Dans le cas où un sous-sol est prévu, il sera réalisé sous l'entière responsabilité du constructeur qui devra s'assurer de la nature du terrain et prendre toutes les précautions nécessaires, notamment en ce qui concerne les risques d'infiltration d'eau (drainage périphérique etc...), la présence d'une inconsistance du sol, d'une résurgence d'eau ou une présence rocheuse, etc..., sans déroger aux autres règles du présent règlement.

Les zones de soubassement et murs de soutènement qui s'accrocheraient éventuellement à la construction, devront dans leurs parties visibles, être traitées de la même façon que celle-ci. Compte tenu de l'altimétrie du réseau d'assainissement principal des eaux usées les sous-sols ne pourront pas être raccordés à celui-ci.

3.1.4 Raccordement aux réseaux

Les constructions seront obligatoirement raccordées aux réseaux d'eau potable, d'électricité et d'eaux usées, construits par le lotisseur.

Les différentes taxes ou participations de raccordement aux réseaux demandés par les concessionnaires sont à la charge de chaque acquéreur.

Les eaux pluviales des lots privatifs seront recueillies et absorbées sur le fonds de chaque parcelle.

Aucun rejet ne sera envoyé au domaine public.

Chaque acquéreur devra vérifier que le niveau qu'il a retenu pour sa sortie d'eaux usées (EU) est compatible avec un écoulement gravitaire vers la boîte de branchement mise en place sous le trottoir.

ARTICLE 3/2 – SERVITUDES

Les acquéreurs et propriétaires souffriront les servitudes apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever les immeubles vendus à leurs risques et périls. A cet égard, le lotisseur déclare qu'il n'a pas connaissance d'autres servitudes que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux ou des dispositions du règlement et du cahier des charges du lotissement.

Servitude de passage public

L'ensemble des espaces libres (voies, passages piétons, espaces verts...) sont grevés d'une servitude de passage public, tant au profit des autres usagers de l'opération que des personnes extérieures à celle-ci.

Servitudes de réseau

Chaque lot devra supporter le passage éventuel de canalisations et réseaux (eau, électricité, téléphone, égout...) qui pourraient être utiles à l'un ou l'autre fond à condition que ceux-ci soient situés en dehors du périmètre d'implantation des constructions définies dans les plans approuvés par l'arrêté d'autorisation de lotir.

Circulation automobile

La circulation automobile est formellement interdite sur les espaces piétonniers.

Servitude liée à la proximité de diverses activités ou équipements

Les acquéreurs souffriront comme servitude, l'existence de différentes activités agricoles (y compris, le cas échéant, la présence d'animaux de basse-cour) ou professionnelles situées ou pouvant être créées à proximité.

ARTICLE III/6 – DISPOSITIF COMMERCIAL DU LOTISSEUR

Pour les besoins et pour la durée de la commercialisation du présent lotissement (jusqu'à la vente du dernier lot), le lotisseur en tant que vendeur se réserve, pour son personnel ou tout mandataire, la possibilité d'occuper un lot pour y installer un bureau de vente ouvert au public 7 jours sur 7.

Le lotisseur pourra organiser toutes visites du lotissement et des lots non vendus en particulier lors des visites dites " Portes Ouvertes ".

Il pourra être apposé tous panneaux publicitaires que le vendeur jugera utiles.

Il pourra effectuer et utiliser sans aucun dédommagement, à titre publicitaire de références, toutes photographies ou film du lotissement avant et après réalisation des constructions et ce, sans limitation de durée.

ARTICLE III/7 - ARBRES ET PLANTATIONS
--

Les prescriptions résultant en la matière du règlement du lotissement approuvé par l'arrêté d'autorisation doivent être appliquées.

Chaque propriétaire demeure responsable des dommages qui pourraient être causés par les arbres existants sur son lot selon les règles du code civil, qu'ils aient été ou non plantés par lui. Il ne peut se prévaloir en cas de dommages d'aucune cause d'exonération de vétusté, orages, foudre ou tempête.

ARTICLE III/8 - ANTENNES ET PARABOLES
--

La pose d'antennes ou paraboles, autre que celles de télévision, extérieures à l'habitation est interdite en raison de la présence d'un réseau collectif de télécommunications (téléphone). Toutefois la pose d'une antenne pour besoins professionnels éventuels est subordonnée à l'accord préalable de la municipalité, qui prendra en compte les conséquences sur la composition d'ensemble du lotissement.

La pose de paraboles est autorisée sous réserve de toutes dispositions réglementaires.

Ces ouvrages devront être implantés de façon à être le plus discret possible dans l'environnement.

ARTICLE III/9 - INSTALLATIONS ET OCCUPATIONS ACCESSOIRES

Toute installation annexe ou accessoire devra être réalisée ou mise en place dans le respect des prescriptions du règlement approuvé par l'arrêté d'autorisation de lotir.

Les lots, les constructions, les espaces libres, les espaces communs, les voies, les parkings et les parties communes doivent être tenus constamment en excellent état de propreté et d'entretien de manière que l'aspect du lotissement ne s'en trouve pas altéré. En particulier les portes, volets, persiennes et plus généralement les éléments extérieurs doivent être entretenus régulièrement, de façon à maintenir à l'ensemble un aspect soigné.

Les enduits des murs de façades, éventuellement des annexes et des murs de clôtures, doivent être périodiquement refaits.

- Les propriétaires ou les occupants du lotissement ne pourront effectuer sur les voies, les trottoirs ou les parties communes aucuns dépôts de matériaux, décharges, ordures ménagères ou autres.
- Les décharges (ordures, déchets, matériaux, fumiers, etc...) sont également strictement interdits sur toute l'étendue des lots.
- Les matériaux de construction en cours d'utilisation peuvent être déposés sur le terrain des lots intéressés, mais en aucune façon à l'extérieur des lots, sur les parties communes du lotissement ni dans l'emprise des voies, sauf accord du lotisseur.

Plus spécialement, sont interdits :

- tout affichage ou publicité, sauf l'apposition de panneaux dits de chantiers, de plaques professionnelles et de panneaux indiquant qu'une maison est à vendre ou à louer, ainsi que les panneaux publicitaires des lotisseurs.
- aux propriétaires, d'ouvrir sur leur terrain d'autres voies que celles prévues au plan du lotissement, en dehors des allées carrossables donnant accès aux garages.
- la modification de l'écoulement des eaux de ruissellement et l'obstruction, même partielle ou temporaire des caniveaux des voies pour quelque cause que ce soit.

- l'ouverture de carrières ou de fouilles dans les lots en vue de l'extraction de matériaux si ce n'est pour la construction elle-même.

ABRIS DE JARDINS

Se référer à la réglementation locale.

BRUITS

Tout appareil muni d'un moteur à explosion non équipé de silencieux très efficaces est interdit.

L'usage des tondeuses à gazon, motoculteurs, tronçonneuses etc... et généralement des outils munis d'un moteur à explosion devra être conforme aux prescriptions des règles d'ordre public, et particulièrement de l'arrêté préfectoral du 30 août 1991.

TENUE GENERALE DU LOTISSEMENT

Le lotissement devra être tenu en parfait état d'entretien.

Le stationnement même pour une courte durée, de véhicules désaffectés, de roulottes, de tentes de camping, y est formellement interdit.

ARTICLE III/10 - ECOULEMENT DES EAUX

Il est interdit de modifier l'écoulement du ruissellement des eaux et, en particulier, d'aggraver l'obligation pour chacun de recevoir les eaux provenant du fond supérieur.

ARTICLE III/11 - OBLIGATION D'ASSURANCE

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

ARTICLE III/12 - BRANCHEMENT CANALISATIONS - OBLIGATIONS DIVERSES

Les acquéreurs feront leur affaire personnelle de tous contrats, abonnements ou frais de raccordement à souscrire auprès de la commune, l'électricité de France ou des sociétés concessionnaires.

Les taxes ou prescriptions de raccordement eaux usées et eau potable seront prises en charge par l'acquéreur du lot.

ARTICLE III/13 – COLLECTE DES ORDURES MENAGERES

La collecte des déchets ménagers se fera au porte à porte. Les résidents du lotissement sont tenus de déposer leurs bacs de présentation ou leurs sacs de collecte selon les modalités du service compétent.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS RELATIVES AUX VENTES

ARTICLE IV/1 - DELIVRANCE

Le lotisseur transmettra à l'acquéreur la propriété et la jouissance du lot à compter du jour d'acte authentique de vente et l'entrée en jouissance de l'acquéreur se fera par prise de possession réelle.

ARTICLE IV/2 - GARANTIE

L'acquéreur sera tenu de prendre le lot vendu dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance sans préjudice des dispositions contraires du présent cahier des charges.

Par la régularisation de l'acte authentique, l'acquéreur reconnaîtra que le terrain acquis est entièrement délimité et borné conformément au plan de vente et viabilisé conformément aux prescriptions du dossier de lotissement, et dégagera les vendeurs ou le géomètre de toute responsabilité quant à la perte ou au manque de bornes dans l'avenir, à toute dégradation ou adaptation des divers branchements de la parcelle, quand bien même certains branchements (boîte à passage direct eaux usées ou citerneau d'eau potable par exemple) seraient implantés à la demande des concessionnaires en limite de parcelle, côté espaces communs.

Les vendeurs ne sont tenus à aucune garantie, soit de l'état du sol, soit de l'existence de vices apparents ou cachés de communauté ou de mitoyenneté.

ARTICLE IV/3 - MESURAGE ET BORNAGE

Préalablement à la vente d'un lot, le lotisseur fera procéder à son mesurage et son bornage par le Cabinet Dominique BELLANGER – Géomètre Expert DPLG – 5 bis place du Champ de Foire – BP 20044 – 14502 VIRE CEDEX ou 73 rue de la Gare – BP 90195 – 61104 FLERS CEDEX.

Un plan régulier de chaque lot sera dressé par le dit géomètre et annexé à l'acte de vente, de même qu'un certificat de bornage conforme aux dispositions des articles L-115-4 et L-115-5 du code de l'urbanisme.

Le plan de bornage définira les limites du lot, sa contenance définitive, et devra être pris en compte pour l'établissement du plan masse annexé à la demande de permis de construire.

Avant la signature de l'acte, l'acquéreur pourra à ses frais faire vérifier son plan et le bornage de son lot. Aucune réclamation n'étant admise postérieurement à la 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.

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

De plus, s'il est à constater une absence de bornes du fait de la responsabilité d'un acquéreur de lot ou de ses ayant-droits (entreprises, etc...), le lotisseur fera reborder aux frais de cet acquéreur les limites nécessaires à la vente des parcelles riveraines.

Les modalités de remboursement au lotisseur des frais correspondants sont similaires à celles prévues à l'article II / 4.

ARTICLE IV/4 - CONTRIBUTIONS ET CHARGES

Les acquéreurs acquitteront les impôts, contributions et charges de toute nature aux quels 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 ou prescriptions 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.

ARTICLE IV/5 - 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, s'il y a lieu d'une grosse pour les vendeurs, 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.

ARTICLE IV/6 - PAIEMENT DES PRIX

Tous paiements en principal et intérêts auront lieu indiqué par le lotisseur ou ayant-droit, au choix de ces derniers, et devront être effectués en monnaie ayant cours ou par chèques ou virements conformément à la loi.

En cas de revente par les acquéreurs de tout ou partie de leurs lots avant leur complète libération, le prix de leur acquisition, ou ce qui en resterait dû, deviendra exigible immédiatement et de plein droit, si bon semble aux vendeurs.

ARTICLE IV/7 - RESERVES DE PRIVILEGE - ACTION RESOLUTOIRE

Indépendamment de l'action résolutoire, chaque lot demeurera spécialement affecté à la garantie du prix en principal intérêts, frais et accessoires et à l'exécution des charges, clauses et conditions de la vente, et ce, par privilège expressément réservé aux vendeurs.

ARTICLE IV/8 - SOLIDARITE

Si plusieurs se rendent acquéreurs conjointement d'un lot, il y aura solidarité entre eux et les droits et actions, tant personnels que réels, des vendeurs seront indivisibles à leur égard, comme aussi à l'égard de leurs héritiers et représentants.

Les mêmes solidarité et indivisibilité existeront entre les acquéreurs et leurs commandes éventuels.

ARTICLE IV/9 - REMISE DE TITRE

Les vendeurs ne remettront aux acquéreurs aucun ancien titre de propriété, mais ces derniers demeurent subrogés dans tous les droits des vendeurs pour se faire délivrer à leurs frais, à eux acquéreurs, tous extraits ou expéditions d'actes concernant les lots à eux vendus.

ARTICLE IV/10 - DISPOSITIONS SOUMISES AU PRESENT CHAPITRE

Les dispositions qui précèdent, afférentes aux conditions des ventes, peuvent être modifiées s'il plaît au lotisseur lors de la conclusion de chaque vente.