

SOMMAIRE

TITRE I – OBJET DU CAHIER DES CHARGES	3
ARTICLE 1 – Objet	3
ARTICLE 2 – Force obligatoire du cahier des charges	3
ARTICLE 3 – Périmètre - Désignation	3
ARTICLE 4 – Destination du lotissement	3
TITRE II – LES EQUIPEMENTS COMMUNS	4
ARTICLE 1 – Description	4
ARTICLE 2 – Création des équipements – Obligations du lotisseur	4
ARTICLE 3 – Propriété des équipements communs	4
ARTICLE 4 – Obligation générale de conservation et d’entretien	4
ARTICLE 5 – Contributions des propriétaires aux charges afférentes aux équipements..4	
ARTICLE 6 – Aggravation des charges	5
TITRE III – TRAVAUX DE CONSTRUCTION	5
ARTICLE 1 – Réalisation et sujétions relatives aux travaux de construction	5
ARTICLE 2 – Raccordement aux réseaux	5
ARTICLE 3 – Aspect extérieur	6
ARTICLE 4 – Dépôt de garantie	7
TITRE IV – DISPOSITIONS DIVERSES	7
ARTICLE 1 – Jardins – réalisation des clôtures et plantations	7
ARTICLE 2 – Affichage et signalisation	7
ARTICLE 3 – Subdivision de lot / réunion de lot	8
ARTICLE 4 – Antennes	8
ARTICLE 5 – Nuisances sonores	8
ARTICLE 6 – Animaux	8
ARTICLE 7 – Décharges – ordures ménagères	8
ARTICLE 8 – Servitudes imposées aux lots	8
ARTICLE 9 – Servitudes imposées aux équipements communs	9
TITRE V – IMPLANTATION ET BORNAGE // VISA PERMIS DE CONSTRUIRE	9
ARTICLE 1 – Mesurage et bornage	9
ARTICLE 2 – Implantation des constructions	9
ARTICLE 3 – Visa du permis de construire	10
ARTICLE 4 – Visa hydraulique	10
TITRE VI – VENTE DES LOTS	10
ARTICLE 1 – Garantie	10
ARTICLE 2 – Servitudes – Propriété - jouissance	10
ARTICLE 3 – Contributions et charges	10
ARTICLE 4 – Modification du cahier des charges	11

TITRE I – OBJET DU CAHIER DES CHARGES

ARTICLE 1 – Objet

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer les règles de caractère privé du lotissement situé rue de Bel Air. Ces règles s'ajoutent aux dispositions d'urbanisme en vigueur sur le lotissement.

Il fixe également les conditions générales de vente ou de location qui seront consenties par le lotisseur, de même que les conditions de revente ou location successive qui pourront être consenties par les premiers acquéreurs.

ARTICLE 2 – Force obligatoire du cahier des charges

Les règles définies au présent document s'imposeront :

- dans les rapports entre le lotisseur et les propriétaires des lots ;
- dans les rapports entre les propriétaires entre eux, et ce sans limitation de durée.

Le présent cahier des charges est opposable à et par quiconque détient ou occupe, à quelques titres 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, il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location ou de reventes ou locations successives.

Le respect des règles du présent document est assuré par tout propriétaire du lotissement ou 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 Syndicale.

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 des dommages et intérêts.

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

Par suite, tout litige entre propriétaire doit se régler directement entre eux, sans que, jamais sous aucun prétexte, le lotisseur en tant que tel puisse être mis en cause.

ARTICLE 3 – Périmètre - Désignation

Le périmètre du lotissement est constitué par plusieurs parcelles, sises commune de BEAULIEU SUR LAYON, figurant au cadastre de la commune avant division en section AE n°777 et les rues de Bel Air et de la Chapelle.

ARTICLE 4 – Destination du lotissement

Le lotissement est destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation et d'activités compatibles avec l'habitat (professions libérales...).

TITRE II – LES EQUIPEMENTS COMMUNS

ARTICLE 1 – Description

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

Les équipements communs comprennent notamment :

- le cheminement piéton ;
- liste non exhaustive

ARTICLE 2 – Création des équipements – Obligations du lotisseur

La création des équipements communs, désignés ci-dessus et décrits dans le programme des travaux, est à la charge du lotisseur. Ils doivent être exécutés et achevés dans les conditions et délais prévus par le permis d'aménager approuvant le lotissement.

Le lotisseur est tenu de mettre les dits équipements en état de conformité avec les plans et programme des travaux, ainsi qu'avec les règles de l'art.

ARTICLE 3 – Propriété des équipements communs

Lorsque les tranches de travaux prévus aux programmes seront achevées, une rétrocession sera établie entre l'aménageur et la collectivité selon les modalités indiquées dans le projet de convention joint en annexe.

La propriété, totale ou partielle, de ces mêmes équipements sera transférée à la collectivité, par acte authentique, dans les trois mois suivants ladite réception.

Si la commune accepte la convention de rétrocession, obligation est faite aux propriétaires, acquéreurs, et lotisseur, d'accepter cette cession à titre gratuit qui entraînera le classement des équipements visés dans le domaine communal.

ARTICLE 4 – Obligation générale de conservation et d'entretien

Les biens immobiliers et mobiliers constituant les équipements communs du lotissement sont conservés et maintenus en bon état d'entretien, aux frais des propriétaires, sauf classement dans le domaine communal et prise en charge de cet entretien par la collectivité.

L'Association Syndicale précise, si elle le juge opportun, les modalités de cet entretien.

L'obligation de conservation et d'entretien s'étend aux équipements non prévus ci-dessus et dont l'association syndicale déciderait la création.

ARTICLE 5 – Contributions des propriétaires aux charges afférentes aux équipements

La charge d'entretenir, de réparer, voire de renouveler les équipements communs incombe aux propriétaires dès leur achèvement et mise en service et bien que le transfert de propriété n'ait pas encore été opéré au bénéfice de l'Association Syndicale.

L'association syndicale assume cette charge et la répartit en fonction des dispositions prévues dans ses statuts.

ARTICLE 6 – Aggravation des charges

Toute aggravation des charges, du fait ou de la faute d'un propriétaire, est exclusivement supportée par lui.

Cette disposition s'applique notamment aux dégradations de voies consécutives à l'exécution des travaux de construction par chacun des acquéreurs et aux transports que cette exécution rend nécessaire.

TITRE III – TRAVAUX DE CONSTRUCTION

ARTICLE 1 – Réalisation et sujétions relatives aux travaux de construction

Chaque propriétaire construit dans le respect des dispositions du présent cahier des charges, du règlement du lotissement et des dispositions réglementaires.

Chaque propriétaire s'engage à transmettre à son architecte, à son maître d'œuvre ou son constructeur les informations relatives au présent lotissement.

Chaque propriétaire est tenu, par lui-même et ses entrepreneurs et ouvriers, de n'imposer aux autres propriétaires que la gêne résultant inévitablement des travaux de construction 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 qui résulteraient desdits travaux.

Il est interdit de créer, par lui-même et ses entrepreneurs et ouvriers, tout dépôt de matériaux ou de gravats sur les espaces communs du lotissement. Il est en particulier interdit de gâcher du mortier sur les voies et trottoirs. Il doit procéder, dans les meilleurs délais, à l'enlèvement des gravats et déchets existants sur son propre lot.

ARTICLE 2 – Raccordement aux réseaux

Toute construction doit se raccorder aux réseaux établis par le lotisseur selon les règles imposées par les règlements particuliers des concessionnaires de réseaux. Ce raccordement est réalisé aux frais de l'acquéreur.

Les emplacements du plan de vente sont indicatifs et en aucun cas opposables. Les emplacements définitifs devront être pris en compte par le constructeur après réalisation des travaux.

Dans le but d'harmoniser les travaux de viabilité, les branchements particuliers sont établis en même temps que les équipements communs, à savoir :

- Alimentation en eau potable
- Eaux usées
- Téléphone / Fibre optique
- Electricité
- Eaux Pluviales / GIEP :

En annexe du présent Permis d'Aménager, une note hydraulique définissant les prescriptions pour mise en place de la GIEP (Gestion Intégrée des Eaux Pluviales) est portée à la connaissance des futurs acquéreurs.

L'objectif de la GIEP est, à minima de réduire, voire supprimer le rejet des eaux pluviales des parcelles dans le réseau pluvial.

La note hydraulique définit, par parcelle, un volume à réaliser pour infiltrer, "chaque maison" selon un critère pluviométrique et un coefficient de perméabilité.

L'acquéreur devra infiltrer les eaux ruisselant des surfaces imperméabilisées soit via un jardin hydraulique à créer au Nord de la parcelle avec une surverse en direction du fossé existant soit vers les puisards à créer au niveau des accès des parcelles.

Au-delà d'une pluie décennale la surverse et le regard de surverse permettront d'évacuer les eaux au fossé ou au réseau public à créer.

Le choix du dimensionnement des ouvrages et les travaux sont à la charge de l'acquéreur du lot qui devra en justifier dans les pièces du permis de construire.

Le lotisseur prendra à sa charge uniquement le regard de surverse côté rue de Bel Air ainsi que le raccordement au réseau public.

Principe de gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle :



Les acquéreurs devront prendre toutes précautions, afin que l'eau pouvant arriver dans les divers citerneaux de branchements, soit par effet de drainage, soit par écoulement dans ou le long des fourreaux, ne puisse pas se diriger vers la construction projetée.

Il est précisé que les réseaux d'assainissement eaux-usées et eaux pluviales ne permettent pas de desservir les caves et sous-sols éventuels.

Les acquéreurs feront leur affaire :

- de l'intégration des branchements et coffrets dans le cas de la réalisation d'une clôture ;
- du déplacement éventuel des branchements et coffrets dans tous les cas, y compris en altimétrie (ils devront s'assurer au préalable, auprès des services concessionnaires concernés, de la possibilité technique de ces déplacements) ;
- de l'entretien et de la réparation des branchements et coffrets dans le cas d'une dégradation de ceux-ci.

Les acquéreurs des lots se brancheront aux divers réseaux en utilisant exclusivement les branchements posés en attente par le lotisseur à cet effet et à leurs frais. A partir de la prise de possession du lot, chaque propriétaire prendra en charge l'entretien de ces ouvrages et fera d'autre part son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements à souscrire avec les différents concessionnaires ainsi que toutes taxes à payer. Il lui appartient notamment d'établir en temps utile une demande de branchement au réseau d'eau potable, au réseau électrique, et au réseau de télécommunication auprès des services concernés.

ARTICLE 3 – Aspect extérieur

Les constructions doivent être constamment tenues en bon état de propreté et d'entretien dans le respect du règlement.

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

Les enduits et peintures des murs extérieurs, y compris les clôtures, doivent être périodiquement refaits.

L'Association Syndicale aura la possibilité de décider de la fréquence des travaux prévus aux deux alinéas ci-dessus.

ARTICLE 4 – Dépôt de garantie

Chaque acquéreur de lot versera également, lors de la signature de l'acte notarié par-devant le Notaire chargé de la régularisation de la vente, une somme de 1000 euros par lot, acquis à titre de provision à réparation des dégâts et dommages éventuels qui pourraient être causés aux équipements communs lors des constructions de logements, ou bien dans le cas de l'utilisation de la terre végétale stockée pour les travaux d'aménagement différés.

Ladite somme sera versée au lotisseur qui bénéficie d'un mandat d'intérêt commun pour faire procéder au nom des colotis aux réparations qui s'avèreraient nécessaires, dans la limite néanmoins des sommes disponibles et cela sans avoir besoin d'obtenir, au préalable, l'accord des colotis.

A l'achèvement de la totalité des travaux prévus au permis d'aménager (sans contestation de l'administration), le lotisseur remboursera les provisions non utilisées à l'Association Syndicale ou aux colotis si celle-ci n'est pas constituée.

TITRE IV – DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 1 – Jardins – réalisation des clôtures et plantations

Les parties des lots individuels non réservées à la construction seront aménagées en jardins d'agrément.

L'entrepôt prolongé, de manière visible depuis l'extérieur du lot individuel, de tout véhicule, remorque, canot, objet quelconque, est rigoureusement interdit, étant toutefois précisé que le stationnement des voitures est autorisé sur l'accès au garage ou aux emplacements éventuellement définis au plan de division du lotissement.

Tous les jardins et haies devront être convenablement entretenus.

Les fouilles sont interdites, si ce n'est pour la construction elle-même, et à condition de remettre le terrain en état.

Chaque propriétaire est responsable des dommages qui pourraient être causés par les arbres existants sur son lot, qu'ils aient ou non été plantés par lui, et ne peut se prévaloir, en cas de dommage, d'aucune exonération, notamment : vétusté, orage, foudre ou tempête.

Aucune modification ne pourra être apportée à l'écoulement de l'eau de ruissellement notamment lors de la construction éventuelle de terrasse, de travaux de jardinage...

ARTICLE 2 – Affichage et signalisation

Chaque propriétaire sera tenu de souffrir, sans indemnité, sur sa construction, l'apposition de tous signes extérieurs indiquant le nom de la voie et le numéro de la propriété selon l'usage, ainsi qu'éventuellement la pose d'une boîte aux lettres extérieure.

Toute publicité ou affichage est interdit sous réserve des exceptions suivantes :

- pour le ou les panneaux du lotisseur en vue de la commercialisation ;
- pour les panneaux indiquant qu'une maison est à louer ou à vendre pendant un délai de cinq ans à compter de la date du permis d'aménager ;
- pour les panneaux dits de chantier ;
- pour les panneaux ou plaques des professions libérales ou assimilés, si celles-ci sont autorisées.

ARTICLE 3 – Subdivision de lot / réunion de lot

Conforme à l'article 5 du règlement du lotissement

ARTICLE 4 – Antennes

Dans le cas où l'acquéreur souhaiterait se munir d'une antenne ou parabole de réception, celles-ci devront être mises en place de préférence sous la toiture et ne devront pas être visibles depuis la voirie publique.

Au cas où les services compétents procéderaient à une installation rendant suffisante l'utilisation d'antennes intérieures le lotisseur ou l'Association Syndicale aura la faculté d'exiger que tous les propriétaires procèdent immédiatement à la dépose de toutes antennes extérieures.

ARTICLE 5 – Nuisances sonores

L'émission de bruits de toutes natures, notamment tondeuse à moteur et autres outils à moteur, est autorisée de jour uniquement selon les horaires définis par la réglementation locale, et dans la mesure où elle n'occasionne pas de gêne pour les propriétaires voisins.

ARTICLE 6 – Animaux

La présence d'animaux dans les propriétés devra être conforme aux dispositions légales et dans tous les cas, tous les moyens devront être mis en place pour éviter la divagation des animaux.

ARTICLE 7 – Décharges – ordures ménagères

Les décharges (ordures, déchets, matériaux...) sont interdites.

La collectivité ayant mis en place un système de ramassage individuel, les récipients d'ordures ménagères ne doivent pas rester sur la voie plus longtemps qu'il n'est strictement nécessaire pour leur enlèvement.

ARTICLE 8 – Servitudes imposées aux lots

Servitudes imposées à chaque lot :

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

Une servitude pour la pose d'un panneau publicitaire lié au lotissement sera appliquée à tous les lots dans un délai de cinq ans, à compter de la date du permis d'aménager.

Chaque lot doit supporter le passage des canalisations ou réseaux, souterrains ou aériens, qui peuvent être utiles à l'un ou l'autre des fonds riverains.

Dans le cas d'une implantation de construction en limite séparative, le propriétaire bénéficiera d'un droit de passage sur le lot voisin pour l'édification et l'entretien de sa construction.
Les propriétaires des lots sont tenus de déposer les ordures ménagères dans les conteneurs (selon la réglementation municipale).

Servitudes particulières :

Sans objet

ARTICLE 9 – Servitudes imposées aux équipements communs

Servitudes générales :

Le lotisseur se réserve, tant pour lui-même et pour tous tiers qu'il se substituerait, la possibilité d'utiliser les réseaux, ouvrages, et espaces communs pour des usagers autres que les propriétaires du lotissement, dans la limite de leur capacité.

Les propriétaires ne peuvent interdire la libre circulation des piétons à travers les espaces communs, en direction des propriétés voisines et des voies publiques.

Servitudes particulières :

Les espaces communs du lotissement seront grevés d'une servitude de passage piéton publique.
Les colotis ne pourront s'opposer au passage de piétons/cycles au sein du périmètre du permis d'aménager.

TITRE V – IMPLANTATION ET BORNAGE // VISA PERMIS DE CONSTRUIRE

ARTICLE 1 – Mesurage et bornage

Le lotisseur doit, préalablement à la vente, faire procéder au mesurage et au bornage des lots par AIRGEO, géomètres-experts à CHOLET.

En application de l'article L.115-4 du Code de l'Urbanisme, un plan de chaque lot est dressé par le géomètre-expert et doit obligatoirement être annexé à l'acte de vente. Ce plan définit les limites du lot, sa contenance définitive, et ses références cadastrales. Il doit être utilisé pour établir le plan de masse des constructions annexé à la demande de permis de construire.

Avant la signature de l'acte de vente, l'acquéreur peut, à ses frais, faire vérifier le plan de bornage de son lot par le géomètre-expert de son choix ; aucune réclamation ne sera admise après la signature de l'acte de vente.

ARTICLE 2 – Implantation des constructions

Afin d'éviter les inconvénients graves résultant d'erreur commise dans l'implantation des constructions, l'acquéreur doit obligatoirement la faire réaliser par le géomètre-expert de l'opération, le cabinet AIRGEO.

La mission comprend :

- la vérification du bornage du lot, et la remise en place éventuelle des bornes manquantes ou déplacées ;
- la mise en place de quatre points définissant un rectangle à l'intérieur duquel s'inscrira la construction ;
- l'établissement d'un plan d'implantation sur lequel figurent les piquets et cotes d'altitude nécessaire à la bonne adaptation de la construction aux travaux réalisés ou à réaliser ;

A défaut d'intervention du géomètre pour l'implantation de la construction, une vérification systématique sera effectuée après réalisation de la construction par le service instructeur.

A compter de cette intervention, l'acquéreur et son constructeur seront seuls responsables de la conservation des points implantés et des bornes en place. En aucun cas, ni le maître d'ouvrage, ni le géomètre-expert, ne pourront être tenus responsables de la disparition des bornes, ou repères pour quelque cause que ce soit. En conséquence, les frais de réimplantation éventuels seront à la charge de l'acquéreur.

ARTICLE 3 – Visa du permis de construire

Afin de valider la conformité des projets en fonction des règlements en vigueur et afin de s'assurer d'une bonne intégration de chaque projet les uns par rapport aux autres, à l'échelle du lotissement. L'acquéreur doit obligatoirement le faire valider par l'architecte de l'opération, l'agence Grégoire.

La mission comprend ; à partir des éléments transmis par votre pavillonneur, maître d'œuvre ou architecte :

- la vérification de la bonne prise en compte des règlements d'urbanisme opposables, notamment ceux de l'ABF.
- une analyse constructive de votre projet pour optimiser son intégration auprès des limites et projets riverains.
- la délivrance d'un VISA afin de pouvoir déposer votre permis au service instructeur.

ARTICLE 4 – Visa hydraulique

Sans objet

Dans le cadre de cette opération, le bureau d'études CADEGEAU se tient éventuellement à la disposition de l'acquéreur pour une mission d'accompagnement

TITRE VI – VENTE DES LOTS

ARTICLE 1 – Garantie

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

Sans préjudice des dispositions contraires prévues à l'article 6 du présent document, les vendeurs ne sont tenus à aucune garantie quant à l'état du sol ou du sous-sol, de l'existence de vices apparents ou cachés.

ARTICLE 2 – Servitudes – Propriété - jouissance

Outre les mentions particulières figurant au présent cahier des charges, les acquéreurs souffriront les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les lots vendus comme les biens dont ils ont collectivement la jouissance. Ils jouiront, de même, de toutes servitudes actives qui pourraient être portées sur les mêmes biens.

ARTICLE 3 – Contributions et charges

Pour les missions du géomètre-expert décrites à l'article V.2 (implantation des constructions), il est consigné par chaque acquéreur chez le notaire, le jour de la vente :

Pour les lots 1 à 7 : la somme de 450 euros TTC (valeur Mars 2024 – montant à actualiser au-delà de deux années à partir de la date du permis d'aménager selon l'indice I.G.E.), laquelle sera versée par le notaire au géomètre-expert sur présentation de sa note d'honoraires après intervention.

Pour les missions de l'architecte décrites l'article V.3 (visa du permis de construire), il est consigné par chaque acquéreur chez le notaire, le jour de la vente :

Pour les lots 1 à 7 : la somme de 650 euros TTC (valeur Mars 2024 – montant à actualiser au-delà de deux années à partir de la date du permis d'aménager selon l'indice I.G.E.), laquelle sera versée par le notaire à l'architecte sur présentation de sa note d'honoraires après intervention.

Les acquéreurs acquittent les impôts, contributions, et charges de toute nature auxquels leurs lots sont et peuvent être assujettis, à compter du jour fixé pour leur entrée en jouissance.

ARTICLE 4 – Modification du cahier des charges

La modification de tout ou partie du présent cahier des charges peut être prononcée lorsque les propriétaires le demandent ou l'acceptent dans les conditions de majorité prévues à l'article L.442-10 du Code de l'Urbanisme.