

Département de la Charente-Maritime
Commune de Saint Georges du Bois

Lotissement Georgipolitain

Cahier des charges

Commune de Saint Georges du Bois

16, rue des Distilleries – BP 1

17700 Saint-Georges du Bois

Syndicat Départemental De La Voirie

17 100 SAINTES



18 février 2014

PA 017 338 14 A 0001

CAHIER DES CHARGES

CHAPITRE PREMIER

DISPOSITIONS GENERALES

Le Maire déclare agir pour le compte de la commune dans sa fonction de droit privé appelé "le lotisseur" jusqu'au transfert des équipements, voirie, espaces communs dans le domaine public de la commune.

Article 1 – Objet du Cahier des Charges

Le Présent Cahier des Charges a pour objet de fixer :

- Les règles de caractère privé du lotissement, ces règles contractuelles s'ajoutant aux dispositions de caractère réglementaire contenues dans le plu.
- Les conditions générales des ventes ou des 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.

Articles 2 – Force obligatoire du Cahier des Charges

2-1 : les règles visées à l'article 1 s'imposent

- Dans les rapports du lotisseur et des acquéreurs des lots,
- Dans les rapports des acquéreurs entre eux, et ce sans limitation de durée

Le présent Cahier des Charges est opposable à et par quiconque détient ou occupe à quelques 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, 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 location ou de revente ou location successive.

La signature de l'acte authentique de vente comporte pour chaque acquéreur l'adhésion complète et obligatoire aux dispositions du présent Cahiers des Charges.

2-2 : le respect des règles du présent Cahier des Charges est assuré par tout propriétaire du lotissement et par la collectivité des propriétaires du lotissement.

Tout propriétaire peut en demander directement l'application. En cas de transgression et de différent, le Tribunal de Grande Instance de La Rochelle est compétent pour connaître toute action en exécution forcée, notamment en démolition, et allouer tout dommage intérêts.

2-3 : 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 directement entre eux, sans que, jamais et sous aucun prétexte, le lotisseur en tant que tel puisse être mis en cause.

CHAPITRE DEUXIEME

DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS COMMUNS

ET AUX DEPENSES Y AFFERENTS

Article 3 – Equipements communs

Le Lotissement comporte des équipements à usage commun à savoir :

- Voirie interne
- Réseau d'évacuation des eaux usées
- Réseau de collecte et de stockage des eaux pluviales
- Réseau d'alimentation en eau potable
- Réseau d'alimentation en électricité
- Réseau d'éclairage public
- Réseau de télécommunications

Le tout, ainsi que les dits équipements sont figurés sur les différents plans de réseaux et les pièces écrites faisant partie du dossier de lotissement approuvé et déposé conformément à la loi.

Article 4 – Création et réalisation des équipements communs –Obligations du lotisseur

4-1 : La création des équipements énumérés ci-dessus est à la charge exclusive du lotisseur. Ils seront achevés dans les conditions prévues par l'arrêté municipal approuvant le lotissement.

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

4-2 : Le lotisseur est tenu de mettre ces équipements en état de conformité avec les plans et le programme de travaux approuvés par arrêté municipal. Le lotisseur n'est pas tenu à l'obligation de garantie quant aux défauts cachés des dits équipements. La Commune est subrogée dans ses droits et actions à l'encontre des entrepreneurs chargés des ouvrages.

4-3 : Aucune participation aux travaux d'équipement du lotissement ne peut être réclamée aux acquéreurs, en sus du prix de vente des lots, hormis le remboursement éventuel des frais de branchements aux réseaux qui auraient pu être avancés par le lotisseur pour les travaux effectués conformément à l'article 5 ci-après, ou de murs ou de fondations de murs réalisés par le lotisseur.

4-4 : Sont à la charge financière du lotisseur :

- Les plans, études et dossiers nécessaires à l'obtention de l'arrêté municipal autorisant le lotissement.
- Le bornage du périmètre de l'opération, la délimitation entre les terrains privatifs et ceux qui sont affectés à des équipements ou usages collectifs si nécessaire.
- Les études de la voirie et des réseaux divers, leur implantation.
- Les honoraires relatifs aux études et à la surveillance des travaux
- L'exécution des tous les travaux d'équipement du lotissement définis au programme des travaux, y compris ceux des travaux de finition différés prévus au dit programme, et dont

l'achèvement est garanti par les dispositions prises en regard de l'article R311.34 du décret 77860 du 26.07.77.

Article 5 – Propriété des terrains et équipements communs

5-1 : les équipements communs énumérés à l'article 3 appartiennent au lotisseur jusqu'à leur cession à la Commune, à laquelle nul acquéreur ne pourra valablement s'opposer.

5-2 : le lotisseur procédera au transfert de propriété de la totalité des équipements communs à titre gratuit au profit de la Commune sans que quiconque puisse s'y opposer par quelque moyen que possible.

Les frais entraînés par cette cession sont à la charge du lotisseur.

Article 6 – Obligation générale de Conservation et d'entretien – Contribution et répartition des charges

Le lotisseur devra veiller à la conservation et à la maintenance en bon état de fonctionnement des équipements communs dans le cadre de la gestion et de l'entretien qui lui sont dévolus par les textes officiels.

Il supportera les dépenses de gestion et d'entretien des équipements communs jusqu'à leur incorporation dans le Domaine Public.

La Prise en charge des équipements communs par la Commune devient effective dès l'acte de cession.

Article 7 – Détérioration des équipements communs

Toute détérioration des équipements communs provenant du fait ou de la faute d'un acquéreur est supportée exclusivement par lui.

Cette disposition est notamment applicable aux détériorations qui pourraient être causées aux équipements communs lors des travaux de construction de la maison individuelle d'un acquéreur, lequel en sera personnellement responsable à l'égard des autres acquéreurs et du lotisseur, sans préjudice des recours, le cas échéant, contre les entrepreneurs ou fournisseurs ayant causés le dommage.

Tel sera notamment le cas des dégradations causées à la chaussée, bordures, voies piétonnes au droit d'un lot dont le propriétaire concerné en assume l'entière responsabilité. Dans cette hypothèse, il est tenu de réaliser à ses frais la remise en état des parties de voiries dégradées. La délivrance du certificat de conformité de l'immeuble construit est subordonnée à cette remise en état.

Il appartient donc à chaque propriétaire d'établir contradictoirement avec ses entrepreneurs un état des lieux avant tout commencement des travaux, et, le cas échéant, d'exercer un recours à leur égard en vue de leur faire supporter les dommages qu'ils ont causés. Les frais entraînés par les dégradations anonymes seront répartis par parts égales entre les propriétaires des maisons construites ou en cours de construction.

CHAPITRE TROISIEME

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

Article 8 – Réalisation des travaux de construction

8-1 : Respect du règlement

Chaque propriétaire est tenu de construire dans le respect des dispositions du Règlement du lotissement, notamment pour ce qui concerne l'adaptation au sol qui sera étudiée en fonction de la profondeur des égouts afin d'assurer une évacuation gravitaire du drain périphérique et du caniveau du garage dans le cas d'une construction sur sous-sol. Dans le cas contraire, le propriétaire fera son affaire de l'installation d'une pompe de relevage pour évacuer le sous-sol.

8-2 : Etude du sol

Chaque acquéreur dispose de la faculté de faire procéder, à son initiative ou celle de son constructeur à toute étude préalable du sol.

Les frais entraînés par ladite étude du sol restent à l'entière charge des acquéreurs qui s'y obligent. La présente faculté est expressément consentie sous la condition formelle d'une remise en état du terrain après exécution de ladite étude.

8.3 Limites séparatives

Les clôtures ne sont pas obligatoires, laissant ouvert l'espace privatif. En cas de clôture, il ne sera toléré que deux entrées : un portail de 3.50 maxi et un portillon 1.20m maxi. Dans tous les cas une maçonnerie sera réalisée à la côte "0" pour délimiter l'espace privatif. Un petit muret sera édifié pour protéger les coffrets EDF et TELECOM.

Pour les limites avec les voies et espaces communs, il est expressément stipulé que toutes les semelles de fondations des clôtures privatives, la pose de leur premier rang de parpaings et le seuil des espaces de stationnement non clos devront être réalisés avant la reprise des travaux de finition des chaussées, trottoirs et espaces piétons.

Chaque acquéreur s'oblige irrévocablement à exécuter lesdits travaux au plus tard 15 jours avant la date d'exécution des travaux de finition qui lui sera officiellement communiquée deux mois avant la reprise par le lotisseur.

Faute d'avoir satisfait à ladite obligation dans le délai imparti, le lotisseur fera exécuter lesdites semelles aux lieux et places de l'acquéreur défaillant qui sera tenu au remboursement des frais avancés par le lotisseur.

Pour ce qui concerne les lots n'ayant pas fait l'objet d'une acquisition par acte authentique au jour de la réalisation des travaux de finition, il est précisé que le lotisseur procédera à l'exécution des semelles de fondation des clôtures privatives sur rue ainsi que le seuil de l'espace de stationnement non clos en faisant l'avance des frais engagés qui lui seront remboursés par chaque acquéreur concerné lors de la signature de l'acte de vente.

8-4 : Branchements particuliers – Eau Potable – EDF basse Tension – France Télécom

Eau potable : il appartient à chaque acquéreur de demander aux services du Concessionnaire pour son propre compte la mise en place du compteur dans un regard prévu à cet effet.

Electricité Basse Tension : il appartient à chaque acquéreur de demander au service d'EDF pour son propre compte la mise en place du compteur dans le coffret prévu à cet effet.

Téléphone : il appartient à chaque acquéreur de demander aux services de France TELECOM pour son propre compte la mise en service de sa ligne téléphonique par raccordement au réseau enterré.

Eaux usées : chaque lot disposera d'un regard de branchement dans lequel il est obligatoire de se brancher.

8-5 : Emplacement des branchements particuliers

Lors de la signature de la promesse de vente, chaque acquéreur reçoit à titre indicatif un extrait du plan des branchements particuliers relatif à son lot.

Toutefois, il est expressément stipulé que le lotisseur se réserve le droit de modifier en tout ou partie l'emplacement desdits branchements pour des nécessités d'exécution des travaux.

L'acquéreur recevra lors de la signature de l'acte authentique un plan faisant apparaître chaque branchement dans sa position exacte. Par conséquent, il s'oblige à prévoir l'accès de son garage ou de l'habitation compatible avec le positionnement de ces branchements.

Toute modification en tout ou partie de l'emplacement desdits branchements est portée d'office et de plein droit à la charge du demandeur et ce, à plus forte raison après leur mise en place ou la réception donnant lieu à la délivrance du certificat R315-36(b) du Code de l'Urbanisme.

8-6 : Surplomb des lignes aériennes

Les acquéreurs des lots surplombés par une ligne aérienne (EDF, France Télécom,...) ou leurs constructeurs devront obligatoirement consulter les services concernés pour l'implantation des constructions, en particulier pour la hauteur.

8-7 : Implantation des constructions

Avant le dépôt de la demande du permis de construire, l'acquéreur ou son constructeur sera tenu de procéder à ses frais au relevé des niveaux des équipements existants (altitude du fil d'eau du regard de branchement d'eaux usées, trait sol fini du coffret électrique) et du terrain sur lequel la construction est projetée.

En fonction de ces éléments, il déterminera les niveaux d'implantation de la construction dont il sera seul responsable.

Sa responsabilité sera engagée si des modifications de voirie ou de réseaux doivent être apportées par le lotisseur avant ou pendant les travaux de finition.

L'implantation des constructions devra aussi tenir compte des équipements communs (arbres, candélabres...).

Article 9 – Sujétions relatives aux 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 et du lotisseur de réparer tout désordre causé aux voies, clôtures et accessoires de réseaux.

Il lui est interdit de créer, par lui-même ou par ses entrepreneurs ou ouvriers, aucun dépôt de matériaux ou de gravats sur les voies. Il doit procéder dans les meilleurs délais à l'enlèvement des gravats existants sur son propre lot du fait des travaux de construction. Il est en particulier interdit de gâcher du mortier ou du béton sur la chaussée et les trottoirs.

Les terres et déblais provenant des travaux de construction devront être évacués en dehors du lotissement. Les acquéreurs seront responsables de leurs entrepreneurs dans le cas où ceux-ci effectueraient des décharges à des endroits interdits. A défaut, le lotisseur fera évacuer tous les dépôts de matériaux, déblais ou gravats constitués au mépris de l'obligation susmentionnée.

Article 10 – Lutte contre les termites ou autre ennemis du bois

Chaque acquéreur est tenu de se conformer aux dispositions édictées par l'arrêté préfectoral en date du 18 février 1985 concernant la lutte contre les termites et autres ennemis du bois dans le département de la Charente-Maritime.

Il s'oblige à respecter les conditions imposées par cet arrêté, notamment pour ce qui concerne le traitement préventif à réaliser lors de la construction à édifier sur le terrain au titre de sa qualité de maître d'ouvrage et en vertu des articles 2-4 dudit arrêté.

CHAPITRE QUATRIEME

DISPOSITIONS DIVERSES

Article 11 – Ecoulement des eaux

Il est interdit de modifier par des mouvements de terre l'écoulement naturel de l'eau ruissellement et plus spécialement d'aggraver l'obligation pour chacun de recevoir les eaux provenant du fonds supérieur.

Article 12 – Jouissance des lieux

Il ne peut être fait aucun autre usage des lots que celui défini dans le Règlement du lotissement. Les espaces communs, voirie et ouvrages d'intérêt collectif sont à la disposition des propriétaires des lots qui peuvent en user librement suivant leur destination définies dans le Règlement du lotissement et sans faire obstacle aux droits des autres propriétaires. Tout usage abusif de ces biens entrainera la mise en cause de la responsabilité civile de l'usager.

Hormis lors d'une livraison ou de travaux, le stationnement des véhicules de plus de 3.5 Tonnes est interdit sur les espaces communs. Même chose pour le stationnement prolongé des caravanes et camping-car.

Article 13 – Arbres – Plantations – Terre végétale

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible sauf si leur implantation est contraire aux dispositions légales du Code Civil (articles 671 et suivants).

Les nouvelles plantations seront réalisées conformément aux distances portées au Code Civil (article 671 et suivants). On doit respecter un recul de deux mètres pour les plantations dépassant deux mètres de haut et d'un demi-mètre pour celles de moins de deux mètres.

Un soin particulier sera apporté à la plantation d'arbres. Les potagers ne pourront être situés qu'à l'arrière de la construction, invisible de la rue.

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 cause d'exonération, notamment vétusté, foudre ou tempête.

Lors d'un abattage, il prend les précautions nécessaires pour éviter tout dommage aux lots voisins, et s'engage à les réparer s'il en est la cause.

En général, seule la voie fait l'objet d'un décapage de la terre végétale. Par conséquent, ladite terre végétale stockée sur l'emprise du lotissement appartient exclusivement au lotisseur.

Il est donc strictement interdit à tout propriétaire d'un lot du lotissement de prélever de la terre végétale à des fins personnelles, étant entendu que le lotisseur conserve le droit d'en disposer à sa guise.

Article 14 – Séchage du linge

Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres ou balcons.

Il est toléré de le faire dans la partie du jardin non visible des voies publiques à condition que cet étendage soit discret et qu'en aucun cas, il ne dépasse la hauteur maximale admise pour les murs

Article 15 – Affichage

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

- Pour les panneaux indiquant qu'une maison est à louer ou à vendre
- Pour les panneaux ou plaques professionnelles 30X20
- Pour les panneaux dits de chantier jusqu'à l'achèvement des travaux et de commercialisation du lotissement jusqu'à la vente de dernier lot.

Article 16 – Nuisance de bruits

L'usage discret de reproduction sonore est autorisé.

A partir de 22 heures, cet usage est formellement interdit en dehors des maisons d'habitation. Il peut être exceptionnellement autorisé dans le respect des tolérances en vigueur.

Article 17 – Antennes

La pose d'antennes extérieures à la maison pour la réception des télécommunications est autorisée. Il est toléré de fixer des antennes paraboliques sur les constructions à conditions qu'elles soient non visible de la voie publique.

Article 18 – Extension du lotissement – Réserves sur les équipements communs

Les acquéreurs ne pourront en aucun cas faire opposition à une quelconque extension du lotissement objet des présentes sur les terrains restant la propriété du lotisseur ou toute personne physique ou morale à lui substituée, et les terrains adjacents pouvant devenir la propriété du lotisseur ou de toute personne physique ou morale à lui également substituée.

En conséquence, le lotisseur ou toute personne physique ou morale s'y substituant ne sera pas tenu de requérir l'accord des précédents acquéreurs du projet d'extension.

L'acceptation de ladite extension par l'acquéreur se trouve d'ores et déjà recueillie contractuellement entre les parties en raison de leur adhésion totale et sans réserves aux dispositions du présent Cahier des Charges résultant du fait même de leur acquisition de lots.

Ladite acceptation par les acquéreurs d'une extension du lotissement s'entend également et tant que besoin, au sens de l'article L 315-3 du Code de l'Urbanisme.

Par conséquent, le lotisseur est explicitement dispensé d'avoir à recueillir ultérieurement une quelconque autre acceptation des acquéreurs, étant dès à présent parfaitement habilité à entreprendre toute extension de lotissement.

18-2 : Réserves sur les équipements communs

Le lotisseur se réserve, tant pour lui-même que pour toute autre personne physique ou morale qui se substituerait à lui, le droit d'utiliser les voies, réseaux et équipements communs du lotissement pour assurer la desserte des terrains voisins restant à lui appartenir ou ceux qu'il pourrait acquérir en vue de réaliser à son initiative toute opération contiguë.

Ladite faculté susmentionnée, expressément consentie au lotisseur ou toute personne physique ou morale à lui substituer, à laquelle nul acquéreur ou la collectivité des propriétaires ne pourra s'opposer, se réalisera aux conditions et modalités fixées ci-après :

Le lotisseur se réserve, tant pour lui-même que pour toute personne physique ou morale qui se substituerait à lui, le droit de faire usage de tous les équipements du lotissement (voirie et réseaux divers) dans le cas de la réalisation d'un lotissement contigu dont la voirie et les réseaux viendraient à se raccorder à ceux du présent lotissement.

Dans cette éventualité, il est expressément stipulé que nul acquéreur ou la collectivité des propriétaires du premier lotissement ne pourra élever aucune protestation, ni faire aucune opposition, ni prétendre à des indemnités.

Si l'utilisation des ouvrages existants nécessite une augmentation de leurs dimensions ou capacités, le coût consécutif à ces modifications sera supporté exclusivement par le maître de l'ouvrage de l'opération contiguë qui s'y raccorde.

Article 19 – Entretien extérieur des constructions – Tenue générale du lotissement

Les terrains et constructions doivent être constamment tenus en excellent état de propreté et d'entretien. Les fouilles sont 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, fumiers, matériaux) sont proscrites sur les lots, les voies, les espaces communs et les terrains voisins. Aucune installation nauséabonde ne sera admise.

La zone en façade entre la voie et la construction sera obligatoirement aménagée en terrain d'agrément et sera constamment tenue en excellent état de propreté et d'entretien.

Les jardins potagers ne seront tolérés que sur les parties arrières des terrains.

Les portes, volets, persiennes et plus généralement les éléments extérieurs en bois doivent être régulièrement vernis ou peints. Les enduits ou peintures des murs de façade doivent être périodiquement refaits.

Les propriétaires devront user de leur lot de manière à ne pas nuire au repos et à la tranquillité de leurs voisins.

Les espaces verts, leurs allées, toutes les installations qui s'y trouvent sont exclusivement réservées aux piétons. Toute circulation de véhicules, de cycles à moteur ou non, y est rigoureusement interdite, à l'exception des véhicules en assurant l'entretien.

Le stationnement des véhicules automobiles est interdit, en dehors des emplacements réservés à cet effet, sur les trottoirs, et les placettes terminant les voies en impasse réservées aux manœuvres de retournement. L'immobilisation prolongée des véhicules sur les espaces communs est interdite.

Article 20 : Animaux

Les animaux de basse-cour seront limités à 5 (toutes espèces confondues).

Les chiens seront tenus sur les parcelles et ne divagueront pas à l'extérieur. Il ne sera pas admis de chenil construit dans les terrains.

Article 21 – Ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères s'effectuera uniquement dans les lieux de regroupement réservés à cet effet. Le dépôt devra se faire de façon à générer le minimum de gêne pour les riverains, le plus tard possible par rapport à l'heure habituelle de collecte, et au maximum dans des cas exceptionnels ou des situations particulières, 12 heures avant cette dernière.

Tout dépôt abusif (encombrants, déchets verts, ferraille, literie ou autre...) sera sanctionné.

Chacun devra se conformer au règlement communal de collecte des déchets.

Article 22 – Ablotissement

La réunion de deux ou plusieurs lots contigus par un même propriétaire est autorisée sur l'ensemble du lotissement et échappe aux dispositions des articles L 315-3 et L 315-4 du Code de l'Urbanisme. Il ne sera construit qu'un logement par lot.

Article 23 – Obligation de contracter une assurance

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

Article 24 – Location

Les propriétaires pourront louer leur maison comme bon leur semblera à la condition expresse que les locataires soient de bonnes vie et mœurs.

Les baux et engagements de location devront imposer aux locataires, sous peine de nullité de leur contrat, l'obligation de respecter la disposition du présent Cahier des Charges.

Toutefois, les propriétaires resteront personnellement garants et responsables de l'exécution de cette obligation.

Article 25 – Modification du présent Cahier des Charges

Les dispositions du chapitre 5 afférentes aux conditions de vente ne peuvent être modifiées que par le lotisseur lors de la conclusion des ventes.

CHAPITRE CINQUIEME

DISPOSITIONS RELATIVES A LA VENTE

Article 25 – Garantie de délivrance – Propriété – Jouissance

Le lotisseur transmettra à l'acquéreur la propriété et la jouissance de l'immeuble vendu à compter du jour de l'acte authentique de vente.

L'entrée en jouissance se fera par la prise de possession réelle, l'immeuble vendu étant libre de toute location et de toute occupation.

Article 26 – Garanti d'éviction

Le lotisseur est tenu à la garantie d'éviction dans les termes de droit.

Il s'oblige à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions hypothécaires pouvant grever le lot vendu.

Article 27 – Garanties

Comme il est stipulé dans l'acte authentique, la vente des lots est effectuée aux conditions ordinaires et de droit.

Tout acquéreur déclare bien connaître le ou les lots à lui vendre pour avoir examiné les plans et visité les lieux. Les acquéreurs prendront les immeubles à eux vendus dans l'état naturel ou ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance et tels qu'ils existeront avec leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, sans garantie de l'état du sol ou du sous-sol, non plus que des vices apparents ou cachés ou des communautés ou mitoyennetés pouvant exister et ne pourront prétendre à aucune indemnité ou diminution du prix en raison dudit état tel qu'il soit, ni pour aucun autre motif.

Le lotisseur ne pourra notamment pas être recherché en responsabilité de garantie relative à la structure géologique du sous-sol à propos d'inconsistance du sol, de résurgence d'eau ou de présence rocheuse pouvant entraîner des fondations spéciales ou travaux de drainage et de minage. Les acquéreurs ne pourront tenir le lotisseur pour responsable du mauvais fonctionnement des appareils qu'ils auraient mis en place en matière d'assainissement.

De convention expresse et en vertu de la faculté consentie aux acquéreurs de pouvoir réaliser, à leur initiative ou à celle de leur constructeur, sur le lot qu'ils ont réservé, à toute étude préalable à la signature de l'acte authentique, il est stipulé que le coût des travaux supplémentaires entraînés, le cas échéant, par des fondations spéciales ou autres travaux résultant de la structure géologique naturelle du sol et du sous-sol, reste exclusivement à l'entière charge des acquéreurs et ne pourra donner lieu à aucune diminution du prix du lot.

Sans préjudice des dispositions particulières stipulées à l'article 4 du présent Cahier des Charges pour les équipements du lotissement, le lotisseur, pris en sa qualité de vendeur est tenu à la garantie décennale édictée par les articles 1792 et s., et 2270 du Code Civil.

A cet égard, le lotisseur déclare avoir souscrit une assurance de responsabilité décennale. Les propriétaires successifs des terrains et équipements communs bénéficieront de cette assurance en vertu de l'acte de transfert de propriété.

Le lotisseur déclare en outre, que le terrain faisant l'objet du lotissement ne comporte pas à sa connaissance des sujétions particulières liées à l'état du sous-sol, telles qu'anciennes carrières, galeries minières, fouilles ou remblais non stabilisés.

Le lotisseur ne pourra pas être tenu pour responsable des conséquences de tous ordres liées à la construction d'une cave.

Article 28 – Mesurage et bornage

Le géomètre Expert de l'opération sera chargé de procéder au mesurage et bornage des lots avant la passation des actes de vente.

Les superficies et dimensions réelles des parcelles seront déterminées après bornage des lots. Un plan régulier de chaque lot sera dressé par ledit Géomètre Expert et devra obligatoirement être annexé à l'acte de vente. Ce plan définira les limites de lot, sa surface définitive, les marges de reculement ou les angles obligatoires d'implantation, et devra être utilisé pour établir le plan de 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 le plan de bornage de son lot. Aucune réclamation ne sera admise après la signature de l'acte de vente.

Article 29 – Servitudes

Les acquéreurs souffriront les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, 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 lotisseur et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la Loi.

D'une manière générale, aucun acquéreur d'un ou de plusieurs lots ne pourra s'opposer, le cas échéant, au passage des canalisations d'eau, d'assainissement, d'électricité, d'éclairage, de gaz, de télédistribution ou de télécommunication devant, pour des raisons techniques, traverser éventuellement son ou ses lots et sera tenu de souffrir les servitudes qui en résulteront.

Ces dispositions s'étendront pour des travaux d'amélioration des réseaux qui pourraient être envisagés une fois les travaux terminés.

Il devra laisser pénétrer sur sa propriété tous agents du service concessionnaire venant pour l'entretien, la réparation ou la vérification des installations.

Il devra veiller à ce que les plantations effectuées par lui se trouvent à la distance réglementaire de ces ouvrages.

Dans le cas où il existerait des lignes électriques (Haute, Moyenne ou Basse Tension) implantées à proximité du lotissement, le lotisseur décline toute responsabilité quant aux perturbations susceptibles d'être subies lors des réceptions des émissions de radio et télévision.

Article 30 – Contributions et charges

Les acquéreurs acquitteront les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels les lots à eux vendus seront et pourront être assujettis à compter du jour qui sera fixé pour leur entrée en jouissance.

Article 31 – Frais et honoraires

Au moment de la signature de l'acte authentique de vente, chaque acquéreur devra payer, en sus et sans diminution de son prix, les frais, droits et honoraires inhérents à son acte de vente ainsi que sa quote-part dans les frais de publication du Règlement et du Cahier des Charges.

Article 32 – Cautionnement

Pour garantir les engagements pris concernant les détériorations des équipements communs et des équipements riverains, un cautionnement sera exigé par le lotisseur au moyen d'un versement par les acquéreurs d'une somme de 600 €, déposé en un compte bloqué chez le notaire chargé de la régularisation des actes. Le solde sera restitué à la réception définitive des travaux du lotissement.

Article 33 – Indivision

Si plusieurs personnes se rendent conjointement et indivisément acquéreurs d'un lot, il y aura solidarité entre elles et les droits et actions, tant personnels que réels du lotisseur seront indivisibles à leur égard, comme aussi à l'égard de leurs héritiers et ayant droit.

Article 34 – Subrogation de droits

Le lotisseur ne remettra aux acquéreurs aucun titre de propriété, mais ces derniers demeurent subrogés dans tous les droits du lotisseur pour se faire délivrer à leurs frais, à eux acquéreurs, tout extrait ou expédition d'actes concernant les lots à eux vendus.

Article 35 – Publication

A titre d'annexe, le présent cahier des charges sera porté au rang des minutes du notaire et inclus dans le dépôt des pièces du lotissement, et publié au bureau des hypothèques compétent par les soins du notaire rédacteur de l'acte de dépôt.

Ce dépôt aura lieu, au plus tard, en même temps que le dépôt de la première vente qui sera réalisée.