



MONTMAIN

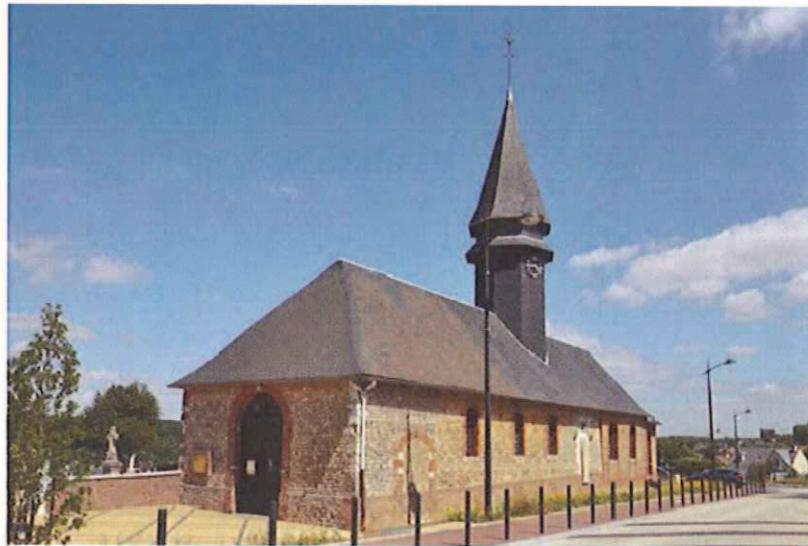
Route de Lyons

Projet de lotissement en 10 lots dont 1 bâti

Maître d'ouvrage: SAS Prestige Foncier

1609 Route de Lyons 76520 MONTMAIN

Tél: 02.35.79.08.00 Fax: 02.35.79.17.98



CAHIER DES CHARGES

Date: Septembre 2011

Indice	Date	Modifications

Maître d'oeuvre:



SOCIETE NORMANDE D'ETUDES TECHNIQUES D'AMENAGEMENT
S.A.R.L. au capital de 38112.25 € - SIREN 314 239 039 00071 - sneta@orange.fr
37 Rue des Martyrs - 76770 LE HOULME - Tél : 02.35.75.88.60 - Fax 02.35.75.26.93

CHAPITRE I

GENERALITES

ARTICLE I - OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges a pour objet :

a) De fixer les règles de caractère privé du lotissement route de Lyons à Montmain.

Il est précisé que ces règles s'ajoutent aux dispositions de caractère réglementaire, contenues dans le règlement du lotissement.

b) De fixer les conditions générales des ventes ou des locations qui seront consenties par le lotisseur de même que les conditions des reventes successives qui pourront être consenties par les premiers acquéreurs.

ARTICLE II - FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES

1) Les règles visées à l'Article I s'imposeront :

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

Le présent cahier des charges est opposable à et par quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier, donataire ou de bénéficiaire d'apport en société, tout ou partie du lotissement.

A cet effet, il doit être rappelé dans tout acte translatif 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.

2) Le respect des règles du présent cahier des charges et éventuellement du lotissement est assuré par les propriétaires du lotissement ou par la commune de MONTMAIN dès réception par celle-ci des ouvrages publics.

Tout propriétaire peut en demander directement l'application sans avoir à justifier de l'inaction de la commune.

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.

3) Tout propriétaire d'un terrain est subrogé aux droits du lotisseur. Il peut exiger de tout autre propriétaire 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 et sous aucun prétexte, le lotisseur puisse être mis en cause.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS AFFERENTES AUX EQUIPEMENTS COMMUNS ET AUX DEPENSES Y AFFERENTES

ARTICLE III - LES EQUIPEMENTS COMMUNS

- Voie de desserte, trottoirs et plantations
- Les espaces verts communs avec le bassin de stockage des eaux pluviales
- Réseau d'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales
- Réseau d'alimentation en eau potable
- Réseau d'électricité basse tension
- Réseau d'éclairage
- Réseau téléphone

Le tout, ainsi que les dits équipements sont figurés sur les plans du lotissement et décrits dans le programme des travaux ; plans et programme des travaux faisant partie du dossier de permis d'aménager soumis à l'approbation et déposé conformément à la Mairie de Montmain.

ARTICLE IV - CREATION DES EQUIPEMENTS, OBLIGATIONS DU LOTISSEUR

1° La création des équipements communs ci-dessus est à la charge du lotisseur.

Ils sont achevés dans les conditions prévues par le permis d'aménager approuvant le lotissement.

2° Le lotisseur est tenu de mettre les dits équipements en l'état de conformité avec les plans et le programme des travaux susvisés et également avec les règles de l'art.

Le lotisseur n'est pas tenu à l'obligation de garantie quant aux défauts cachés des dits équipements et la commune est subrogée dans ses droits et actions à l'encontre des locataires d'ouvrages.

Les travaux effectués sur ce lotissement seront effectués sous le contrôle des services municipaux, pour autoriser le classement dans le domaine public des ouvrages effectués, conformément au programme des travaux.

3° L'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance du programme des travaux prévus, qu'il s'interdit tout ingérence dans les relations que pourrait avoir le lotisseur et les entrepreneurs pour certains travaux qui resteraient à faire ou à reprendre pour cause de malfaçons jusqu'à leur terminaison complète, c'est-à-dire UN AN après la réception provisoire des travaux et qu'il donne à ce titre tous pouvoirs au lotisseur.

4° L'acquéreur s'engage à remettre en état les équipements, trottoirs, bordures, caniveaux, chaussées, bouches d'égout, avaloirs, chambres de visite, coffrets d'électricité, existants au droit de son lot pour lesquels des dégradations seraient constatées à la terminaison de la construction de sa maison et des clôtures.

ARTICLE V - PROPRIETE DES EQUIPEMENTS

Le lotisseur vend des parcelles divisées numérotées de 1 à 10 dont 1 bâti.

Le lotisseur doit remettre la voirie et les équipements décrits à l'Article III à l'Association Syndicale dans les conditions prévues dans les Statuts de l'Association Syndicale.

ARTICLE VI - OBLIGATION DE CONSERVATION ET D'ENTRETIEN

Les biens immobiliers, ou le cas échéant, mobiliers constituant les équipements du lotissement seront conservés et maintenus en bon état d'entretien aux frais des propriétaires jusqu'au classement dans le domaine public communal et prise en charge de cet entretien par la collectivité.

Pendant les constructions, pour permettre aux engins de chantier d'accéder aux parcelles sans dommage pour le trottoir, celui-ci sera protégé par un lit de bastinges d'au moins 8cm d'épaisseur et 5m de large qui devront être liés entre eux et recouverts de sable. En fin de chantier, à charge de chaque acquéreur, le nettoyage et l'évacuation de cette protection.

ARTICLE VII - CONTRIBUTION DES PROPRIETAIRES AUX CHARGES AFFERENTES A L'ENTRETIEN DES EQUIPEMENTS APRES TERMINAISON DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION DES HABITATIONS

Toute dépense supplémentaire due au fait d'un acquéreur par détérioration des ouvrages communs (chaussée, réseaux divers) sera à sa charge exclusive.

Toutes dépenses supplémentaires dues à l'ensemble des acquéreurs, constructeurs, par détérioration des dits ouvrages par leur fait, ou celui de leur Entrepreneur ou fournisseur, seront à leur charge exclusive.

L'acquéreur s'engage à faire établir un constat des lieux par Huissier au démarrage de sa construction au droit de son lot, à ses frais.

ARTICLE VIII - CLOTURES SUR LA VOIE PUBLIQUE ET ENTREES

Lors de la construction des clôtures, conformément à l'Article XXI ci-dessous, les accotements devront être mis en état aux frais de l'acquéreur ; les entrées de garages pourront être exécutées en même matériaux que la chaussée et les accotements ; les raccords seront convenablement refaits.

ARTICLE IX - CONDITIONS PARTICULIERES DE RACCORDEMENT AUX DIVERS RESEAUX

a) Assainissement des eaux usées

Chaque acquéreur devra vérifier les cotes de la boîte de branchement d'assainissement vanne sur laquelle il doit se raccorder pour un écoulement en gravitaire.

a) Assainissement des eaux pluviales

Chaque acquéreur gère ses eaux pluviales privatives sur sa parcelle, sur la base d'une protection vicennale. Le pétitionnaire joindra à sa demande de permis de construire la note de calcul et le dimensionnement des ouvrages selon note annexe jointe au présent règlement.

Un exutoire permettra pour chaque parcelle la reprise des eaux pluviales excédentaires :

- lots 3 et 5 à 10 : boîte de branchement
- lots 1 et 2 : rejet par l'acquéreur dans l'espace vert du bassin de stockage.
- lot 4 : rejet par l'acquéreur dans la noue de collecteur des eaux de voirie.

Chaque acquéreur devra vérifier la cote altimétrique du rejet.

Il est signalé que pour des raisons techniques, l'évacuation au réseau public des eaux usées des sous-sols en gravitaire n'est pas prévue. Si l'acquéreur souhaite malgré tout un raccordement pour évacuation de ces eaux, il prend en charge tous les travaux nécessaires : pompe de relevage, clapet anti-retour... En tout état de cause, l'acquéreur ne pourra prétendre à aucune indemnité dans le cas où des reflux d'eau viendraient à se produire à l'intérieur de sa propriété par les orifices de décharge placés à un niveau inférieur à celui de la voie publique

b) Eau - Electricité – Téléphone – gaz

Les branchements jusqu'en limite de propriété seront exécutés par le lotisseur conformément au programme des travaux et aux plans d'exécution et de recolement. Les acquéreurs feront leur affaire personnelle de tous contrats et abonnements avec les Administrations ou Services Concessionnaires.

Pendant les gelées, toutes précautions seront prises par les occupants pour éviter la rupture des canalisations d'évacuation et d'eau potable.

c) Travaux de remise en état

Eventuellement, pour tous les branchements nécessitant l'ouverture de nouvelles tranchées, le constructeur aurait la charge de remettre en état chaussée, trottoirs et devrait au préalable, obtenir l'accord de Monsieur Le Maire de Montmain.

ARTICLE X - STATIONNEMENT DES VEHICULES SUR LE DOMAINE PUBLIC

Les véhicules devront obligatoirement stationner sur les aires prévues à cet effet.

Les aires de parking sont uniquement destinées au stationnement provisoire. Il est interdit d'y effectuer réparations, lavages, mise sur cales, stationnement de longue durée.

Le stationnement des poids lourds est interdit.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS AFFERENTES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

ARTICLE XI - REALISATION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION ET ETAT DU TERRAIN

Chaque propriétaire construit dans le respect des dispositions du règlement du lotissement après avoir obtenu un permis de construire.

Il construit à ses frais et risques, déclarant bien connaître le terrain pour l'avoir personnellement visité. Il fera son affaire personnelle de toutes précautions préalables à la mise en œuvre de sa propre construction, sans avoir aucun recours contre le lotisseur, pour n'avoir pas pris toutes précautions utiles.

ARTICLE XII - SUJETIONS RELATIVES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION (1)

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, du lotisseur et de la commune, de réparer tous désordres aux voies et clôtures.

Il lui est interdit de créer, par lui-même ou par ses entrepreneurs et ouvriers, aucun dépôt de matériaux ou de gravats sur les voies hors son lot et il reste responsable des dégradations qui pourraient se produire à la voirie jusqu'à son axe pendant la période de travaux de sa construction. Il doit procéder dans le meilleur délai, à l'enlèvement des gravats existants sur son propre lot du fait des travaux de la construction.

(1) Voir annexe relative à la Convention de Gestion de Dépôts de Garantie

ARTICLE XIII - ENTRETIEN EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Il ne pourra être admis aux fenêtres, sur les façades extérieures, ni sur les balcons, aucun objet pouvant nuire à la propreté ou au bon aspect du lotissement.

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres en façade tant sur rue que sur cour.

Les portes d'entrée, les fenêtres, les persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes, barres d'appui, de même que leurs peintures extérieures ; et d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie du bâtiment, devra être entretenu en bon état.

ARTICLE XIV - ENVIRONNEMENT

Les acquéreurs devront respecter la tranquillité d'autrui et le calme de l'ensemble, notamment le Samedi et le Dimanche et jours fériés. Il sera interdit d'utiliser des appareils générateurs de nuisance (bruit et pollution) autre que les appareils électriques.

Tout affichage publicitaire, sous quelque forme que ce soit, est interdit dans l'ensemble du secteur et notamment sur des panneaux indépendants ou directement sur les murs des bâtiments.

La lutte contre les rats et les insectes sera poursuivie avec vigueur tant par des mesures tendant à développer la présence des oiseaux, que par l'emploi d'insecticides, le nettoyage des chéneaux, etc...

Les cheminées seront ramonées une fois l'an.

La zone pavillonnaire constituant essentiellement une agglomération au sens de la loi du 15 Février 1902 ; il est expressément stipulé qu'il sera soumis dans toutes ses parties, aux prescriptions des règlements sanitaires en vigueur.

Les tondeuses à gazon à moteur sont tolérées dans le cadre de plages horaires définies par l'Association Syndicale et la réglementation communale.

Les séchoirs à linge devront être déposés soit à l'arrière des maisons, soit dans les parties moins visibles du terrain depuis les voies d'accès.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE XV - ECOULEMENT DES EAUX

Il est interdit de modifier le ruissellement de l'eau et plus spécialement d'aggraver l'obligation pour chacun de recevoir les eaux provenant du fonds supérieur.

ARTICLE XVI - EQUIPEMENT INDIVIDUEL

Chaque acquéreur est tenu de réaliser les équipements non prévus au programme des travaux à sa charge exclusive et ce, conformément au règlement du lotissement, sans pouvoir avoir aucun recours contre le lotisseur pour insuffisance des équipements ou pour tout fonctionnement défectueux. C'est notamment le cas pour les aménagements spécifiques d'accessibilité handicapés sur la parcelle tel que stationnement, circulation, éclairage, boîte aux lettres...

ARTICLE XVII - ARBRES ET PLANTATIONS

Toutes les plantations à l'intérieur des lots devront être effectuées en respectant les distances légales, c'est-à-dire 0,50 m pour les plantations de moins de deux mètres de hauteur, et 2 m pour les plantations de deux mètres de hauteur et plus.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces non bâtis doivent être plantés.

ARTICLE XVIII - TENUE DES JARDINS

Les jardins des lots habités devront être tenus en état de propreté permanent. Aucun dépôt de matériaux ou de matériel n'y sera autorisé.

ARTICLE XIX - SERVITUDES IMPOSEES A CHAQUE LOT

Chaque lot devra supporter le passage des réseaux qui seraient nécessaires à l'alimentation générale du lotissement et son propriétaire devra permettre l'accès à tout ouvrier et entrepreneur qui serait chargé de l'entretien de ce réseau sans que cette servitude donne lieu à une quelconque compensation.

Notamment, il est prévu une servitude de passage d'une canalisation pluviale sur le lot n°1.

Le lot n°10 ne pourra pas accéder directement par la route de Lyons.

ARTICLE XX - MESURAGE ET DELIMITATION

Les lots seront délimités par le géomètre expert de l'aménageur et les limites matérialisées par des bornes. Les frais de piquetage ou de bornage des parcelles seront à la charge de l'aménageur.

Le bornage sera réalisé préalablement à l'acte authentique de cession et dès signature de cet acte, sa conservation devra être assurée par tous moyens par l'acquéreur.

ARTICLE XXI – CLOTURES

Toute clôture devra faire l'objet d'une demande préalable en Mairie, si elle ne figure pas dans le dossier de permis de construire. Il est conseillé de déposer cette demande en même temps que celle du permis de construire. La pose de clôture n'a aucun caractère obligatoire. Elles seront réalisées conformément à la pièce PA10 Règlement.

ARTICLE XXII - OBLIGATION DE CONTRACTER UNE ASSURANCE

Les propriétaires seront tenus de contracter une assurance incendie et recours des voisins pour les bâtiments construits sur leur parcelle et la partie indivise des parties communes possédée par eux.

ARTICLE XXIII - CONSTITUTION D'ASSOCIATION SYNDICALE

Il est créé entre tous les propriétaires présents et à venir des terrains lotis, une Association Syndicale libre dont chaque acquéreur fera partie de droit par le fait même de son acquisition. Cette Association sera constituée et gérée conformément aux dispositions de la loi du 21 Juin 1865, modifiée par la loi du 22 Décembre 1888 de la loi du 22 Juillet 1912, du Règlement d'Administration Publique du 10 Mars 1894 et du Décret du 22 Décembre 1926, les Statuts de l'Association Syndicale annexés au présent Cahier des Charges.

ARTICLE XXIV - DUREE DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

L'Association Syndicale cessera d'exister lorsque aura lieu l'incorporation au domaine public communal des espaces communs du lotissement.

Chaque membre de l'Association Syndicale aura le droit à tout moment de solliciter cette incorporation de l'autorité compétente, et si celle-ci donne son adhésion, il suffira de la volonté d'un seul membre pour que soit valable la cession du sol entier.

A partir de la dite incorporation, les propriétaires seront affranchis de l'obligation contractuelle qui leur était imposée de faire partie du Syndicat sans préjudice du droit que tout ou partie d'entre eux aurait de constituer une Association Syndicale libre, conformément à la loi du 22 Juin 1865, et du droit qui appartient au Préfet de constituer une Association Syndicale autorisée conformément à la loi.

Si un élément autre que la voie n'était pas classé dans la voirie publique en même temps que celle-ci : espaces verts, éléments de réseaux, puits, etc..., l'Association Syndicale devrait subsister pour assurer son entretien.

ARTICLE XXV - MODIFICATIONS

Les modifications du présent Cahier des Charges qui ne mettent pas en cause la responsabilité du lotisseur peuvent être modifiées, conformément à la réglementation en vigueur.

ANNEXE AU CAHIER DES CHARGES

CONVENTION DE GESTION DES DEPOTS DE GARANTIE

Vous n'êtes pas sans savoir que lors de l'exécution des travaux de construction de pavillons, certains ouvrages de VRD des espaces communs ou privés ainsi que le bornage se trouvent dégradés par mégarde et des gravats déposés. Il est en général difficile d'établir les responsabilités et pour vous, d'obtenir réparation.

Vous aurez donc à verser, lors de l'acquisition, un dépôt de garantie de 800 € par lot constructible. La somme globale ainsi réunie sera versée sur un compte spécial chez le Notaire.

I - UTILISATION

- a) Elle couvrira les dépenses de réparation des dégradations dont l'auteur n'a pu être identifié.
- b) Elle couvrira les dépenses de réparation des dégradations non indemnisées (le propriétaire ne pouvant faire valoir ses droits vis à vis du responsable des dites dégradations).
- c) Avant la création légale de l'Association Syndicale et dès les premiers fonds versés par les acquéreurs sur le compte détenu par le Notaire, la SAS Prestige Foncier aura la faculté d'utiliser si nécessaire les sommes disponibles dans le respect des alinéas a et b du présent article.

II - ORGANISATION DES DEPENSES

Le lotisseur fera exécuter les réparations aux meilleurs rapports qualité/prix.

III - EXCEDENTS

Lorsque l'opération sera terminée et réceptionnée en totalité, le lotisseur établira un décompte définitif des sommes dépensées.

Si les montants des sommes versées dépassent le montant des sommes à régler, l'excédent sera reversé à l'Association Syndicale qui décidera de la restitution ou de l'utilisation en aménagements d'intérêt général, après délibération (entretien espaces verts, nouvelles plantations, etc ...).

IV - LE MONTANT DES TRAVAUX DEPASSE LE BUDGET

S'il apparaît en cours des travaux, que le budget réparation s'avère insuffisant ; la SAS Prestige Foncier organisera, sans délai, une réunion avec le Bureau de l'Association Syndicale Libre afin que l'Association Syndicale Libre puisse prendre les mesures qui conviennent et faire exécuter à sa charge, les réparations de dégradations.