

Département de la Mayenne

Commune d'ENTRAMMES

La Furetière

Lotissement communal « La Furetière »

CAHIER DES CHARGES

<i>Dressé le 29 Novembre 2023 par</i>	 Géomètres-Experts Maître d'Oeuvre en Urbanisme & VRD	<i>Dossier n° 21098</i>
---------------------------------------	--	-------------------------

Parc Tertiaire Cérès – 21, rue Ferdinand Buisson
Bâtiment I – 53810 CHANGÉ
Tél : 02-43-53-67-21 - Fax : 02-43-53-64-86
e-mail : laual@kaligeo.fr

Adresse postale : BP51503 – 53015 LAVAL Cedex

SOMMAIRE

	<u>Pages</u>
PAGE DE GARDE	1
SOMMAIRE	2
TITRE I - CONSTITUTION DU LOTISSEMENT	3
Article 1 - Objet du Cahier des Charges	
Article 2 - Application du Cahier des Charges	
TITRE II - CONDITIONS GENERALES DES VENTES	4
Article 3 - Vente des lots	
Article 4 - Nullité	
Article 5 - Bornage - Mesurage	
TITRE III - REGLES GENERALES	6
Article 6 - Tenue	
Article 7 - Clôture	
TITRE IV - SERVITUDES	8
Article 8 – Servitudes générales	
Article 9 - Servitudes d'Urbanisme	
Article 10 - Servitudes particulières	
TITRE V - VIABILITE - EQUIPEMENTS	9
Article 11 – Travaux	
Article 12 – Dispositions relatives aux équipements communs	
Article 13 - Branchements – Abonnements	
Article 14 – Dispositions afférentes aux travaux de constructions	
TITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES	15
Article 15 - Assurances contre l'incendie	
Article 16 - Charges - Remboursements divers	
Article 17 – Economies d'eau potable et d'énergies	
Article 18 – Déchets Ménagers	
Article 19 - Adhésion au Cahier des Charges	
Article 20 – Modification au cahier des charges	
Article 21 - Garantie - Litige entre acquéreurs	
Article 22 – Publication	
Article 23 – Modification	

TITRE I - CONSTITUTION DU LOTISSEMENT

Les clauses contractuelles régissant les rapports entre le Lotisseur et les Acquéreurs des lots du lotissement sont fixées par le présent Cahier des Charges.

ARTICLE 1 - OBJET DU CAHIER DES CHARGES

- 1-01 - La création, l'organisation et le fonctionnement du lotissement, les droits et les obligations du Lotisseur, ceux des Acquéreurs de lots et de toute personne physique ou morale détenant ou exerçant à quelque titre que ce soit un droit de propriété sur tout ou partie des biens composant le lotissement sont régis, entre autres, par les dispositions du présent Cahier des Charges.

ARTICLE 2 - APPLICATION DU CAHIER DES CHARGES

- 2-01 - Les règles visées dans le Cahier des Charges s'imposeront dans les rapports entre Lotisseur et propriétaires des lots, d'une part, et entre propriétaires des lots, d'autre part.
- 2-02 - 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. Il doit être remis à l'acquéreur lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente, ainsi qu'au preneur lors de la signature des engagements de location et doit leur avoir été communiqué préalablement.
Les actes mentionnent que ces formalités ont été effectuées.
- 2-03 - Le respect des règles du présent Cahier des Charges doit être assuré par tout propriétaire du lotissement ; en cas de transgression et de différend, le Tribunal de Grande Instance de LAVAL est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée et allouer tous dommages et intérêts.

TITRE II - CONDITIONS GENERALES DES VENTES

ARTICLE 3 - VENTE DES LOTS

- 3-01 - La vente des lots est effectuée aux conditions ordinaires et de droit.
- 3-02 - Les acquéreurs prendront les terrains vendus en l'état où ils se trouveront, soit le jour de la vente, soit le jour fixé pour l'entrée en jouissance, et tels qu'ils existeront sans aucune exception ni réserve, sans pouvoir exercer aucun recours à raison soit de fouilles, carrières ou remblais qui auraient pu être faits et de tous mouvements qui en résulteraient par la suite, soit de la présence de résidus provenant de la nature de l'ancienne exploitation du terrain - la nature du sol et du sous-sol n'étant pas garantie. Ils ne pourront prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix pour raison dudit état quel qu'il soit ni pour aucun autre motif.
- 3-03 - En particulier, ils ne pourront élever aucune réclamation en cas de modification des tracés et des surfaces des autres lots que le leur ou de modifications apportées à la voirie et à la viabilité.
- 3-04 - Les cessions de lots ne peuvent être consenties que pour l'édification des constructions conformes aux types définis par le Règlement du lotissement.
- 3-05 - Tous contrats de vente, quittances et généralement tous autres actes à passer en conséquence du présent Cahier des Charges resteront aux minutes du Notaire désigné par le Lotisseur.
- 3-06 - Les lots ne pourront être vendus qu'après le dépôt de la Déclaration Attestant de l'Achèvement et de la Conformité des Travaux (DAACT-1^{ère} phase). Le Lotisseur est autorisé à différer les travaux de finition et à procéder à la vente des lots compris dans le lotissement avant d'avoir exécuté ces travaux prescrits au programme des travaux.
- 3-07 - L'entrée en jouissance des acquéreurs sera fixée dans chaque traité préliminaire. A défaut de stipulation sur ce point, l'entrée en jouissance aura lieu à compter du jour de la signature du contrat authentique de vente par la prise de possession réelle.
- 3-08 - Le montant du prix de vente des lots sera versé suivant les modalités portées au contrat de vente.
- 3-09 - Les Acquéreurs s'engagent à payer au Notaire en sus du prix de vente, les honoraires ainsi que tous les frais annexes à la vente, comptant le jour de la signature de l'acte authentique.
- 3-10 - Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété aux Acquéreurs, mais ceux-ci, par le seul fait de leur acquisition, demeureront subrogés dans tous les droits du Lotisseur pour obtenir la communication et la délivrance à leurs frais de tous titres et pièces concernant les immeubles du domaine mis en lotissement.
- 3-11 - Chaque Acquéreur remplira en ce qui le concerne, s'il le juge à propos, à ses frais, les formalités de purge des hypothèques.
- Si pendant l'accomplissement de ces formalités ou lors de la transcription, il y a ou surviennent des inscriptions grevant les immeubles acquis, le Lotisseur sera tenu d'en faire apporter mainlevée et certificat de radiation dans le délai de six mois de la dénonciation qui lui en sera faite au domicile ci-après.
- 3-12 - Pour l'exécution des présentes, domicile est élu par le Lotisseur en l'étude du Notaire par lui désigné.
- 3-13 - Le domicile des Acquéreurs sera élu de plein droit en la demeure indiquée par eux dans chaque contrat à moins d'indication contraire de leur part au moment de la signature de ce contrat.

ARTICLE 4 - NULLITE

- 4-01 - Les actes de vente, location ou partage qui seraient conclus par les Acquéreurs en méconnaissance des dispositions du présent cahier des charges ou règlement du lotissement seront nuls et de nul effet.

ARTICLE 5 BORNAGE – MESURAGE DES LOTS

- 5-01 - Afin d'éviter toute difficulté préalablement à la vente de chaque lot, il sera procédé aux frais du Lotisseur, au bornage de ce lot par le **Cabinet Kaligeo – SELARL de Géomètres-Experts Fonciers Associés, exerçant : Parc Cérès – 21, rue Ferdinand Buisson – Bât i – 53810 CHANGE / Adresse Postale BP51503 – 53015 LAVAL CEDEX**
- 5-02 - La contenance de chaque lot sera garantie exacte, d'après le mesurage qui en sera fait par le Géomètre et le plan en sera annexé à chaque vente, même en cas de revente.
- 5-03 - **Les Acquéreurs** auront un mois, à partir du jour de signature de leur acte de vente, pour faire vérifier, si bon leur semble, la contenance des lots à eux vendus. Passé ce délai, ils seront déchus de tous droits de réclamation et **seront donc responsables**, outre de leur lot et des divers équipements, **de la conservation des bornes implantées**. A cet effet, il est vivement recommandé aux acquéreurs d'inclure dans leur contrat de construction une clause précisant la responsabilité des entrepreneurs en cas de disparition des bornes ou repères à la suite de leurs travaux. En aucun cas, ni le lotisseur ni le géomètre ne pourront être tenus pour responsables de la disparition de bornes ou repères pour quelque cause que ce soit. En conséquence, **les frais éventuels de réimplantation seront à la charge de l'acquéreur**.
- 5-04 - Si des réclamations se produisent dans ledit délai, et qu'elles soient reconnues fondées par le Géomètre désigné, le prix de vente primitivement établi sera modifié proportionnellement à la différence réellement existante, en se basant sur le prix du mètre superficiel résultant de l'acte de vente.
- 5.05- - Si cette opération de vérification est effectuée, elle le sera aux frais exclusifs des Acquéreurs.

ARTICLE 6 - TENUE

- 6-01 - Les lots, les constructions, les voies 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.
- 6-02 - Les propriétaires ou occupants du lotissement ne devront faire sur la voie ou sur les trottoirs aucun dépôt de matériaux, décharges, ou autres, même pendant la durée des travaux.
- 6-03 - Les manipulations nécessitées par les chantiers de constructions seront interdites hors des lots.
- 6-04 - Le stationnement des véhicules devra être assuré sur chaque parcelle. Les places aménagées sur le domaine public seront strictement réservées au stationnement ponctuel des visiteurs. Le stationnement des véhicules de loisir type camping cars, caravanes,... sur les espaces communs est interdit, pour une durée supérieure à 1 mois. Dans le cas où le Règlement du lotissement autorise l'installation de professions libérales, le stationnement nécessaire à leur activité devra être créé sur le lot.
- +
6-05 - Est formellement prohibée, l'installation d'établissements dont l'exploitation serait faite dans des conditions portant atteinte aux bonnes mœurs ou à la morale.
- 6-06 - Il est interdit de laisser divaguer les animaux sur les voies et les parties communes du lotissement.
- 6-07 - Les propriétaires ou occupants du lotissement ne devront faire sur les voies, les trottoirs, lots voisins ou les parties communes aucun dépôt d'ordures, déchets, fumier, etc. Chaque propriétaire ou occupant devra détruire sur son terrain ses propres déchets, les remettre au service de nettoyage ou les porter à la décharge publique.
- 6-08 - Il est interdit d'ouvrir des carrières ou même de faire des fouilles dans les lots en vue de l'extraction de matériaux, si ce n'est pour la construction elle-même et dans ce cas le sol devra être comblé et convenablement nivelé après extraction.
- 6-09 - Le niveau naturel du sol des propriétés ne pourra pas être modifié de façon sensible ; en tout cas, ces mouvements ne pourront avoir pour effet, soit de s'opposer au ruissellement naturel, soit de rejeter dans une propriété voisine les eaux qui normalement n'auraient pas dû prendre cette direction, ni de modifier d'une façon importante la vue des voisins.
- 6-10 - Il sera interdit de sous-louer pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet, tout ou partie du terrain ou des constructions.
- 6-11 - Les propriétaires ou les occupants des lots seront seulement autorisés à apposer à l'entrée de leur terrain ou à la porte d'entrée de leur construction, une plaque ou panneau de dimensions normales relatif à la profession exercée par l'occupant.
- 6-12 - Il est conseillé de sécher le linge à l'intérieur des constructions. En cas de séchage extérieur, celui-ci est interdit aux fenêtres, balcons et dans les jardins individuels entre maisons et voies, ainsi que sur toutes les parties communes. Le séchage extérieur est toléré dans la partie du jardin non visible des voies publiques, à condition que cet étendage reste discret et qu'en aucun cas il ne dépasse la hauteur maximale admise pour les clôtures en limite de lot.
- 6-13 - Les pompes à chaleur et les unités extérieures de climatisation et toutes autres équipements techniques devront être implantés dans le volume ou aux abords immédiats de la construction principale. Ces équipements seront de préférence implantés en arrière des constructions de façon à ne pas être visibles depuis des voies automobiles communes.

- 6-14 - Chaque propriétaire devra entretenir son sol de façon qu'il soit constamment débroussaillé. Les haies seront taillées en temps utile pour éviter toute propagation d'incendie. Les Acquéreurs des lots devront entretenir régulièrement les haies plantées en bordure du domaine public et des espaces communs
- 6-15 - Les Acquéreurs des lots seront responsables de l'entretien des haies bocagères maintenues sur leur parcelle et devront en assurer leur pérennité.
- 6-16 - Pour les acquéreurs des lots dont les limites longent des haies bocagères existantes, il conviendra de respecter l'article 673 du code civil à savoir : *"celui sur la propriété duquel avancent les branches des arbres, arbustes et arbrisseaux du voisin peut contraindre celui-ci à les couper"*.
- 6-17 - Les acquéreurs seront responsables, le cas échéant, de l'entretien des haies horticoles et bocagères plantées par le lotisseur sur leur lot et devront, à l'expiration des délais de garantie et de reprise incombant au fournisseur, en assurer la pérennité.

ARTICLE 7 - CLOTURES

Les clôtures jouent un rôle essentiel dans l'environnement de l'opération.
Elles devront être réalisées dans le strict respect des prescriptions du règlement.

- 7-01 - Le Lotisseur vendeur ne sera tenu à la prise en charge d'aucune clôture pour les lots non vendus, qu'elles soient provisoires ou définitives.
- 7-02 - Les clôtures définitives devront être terminées dans le même délai que la construction.
- 7-03 - Les clôtures séparatives des propriétés devront être établies de façon que l'axe desdites clôtures soit sur la limite séparant des deux terrains, sans pour cela ne verser aucune indemnité au voisin, en raison du terrain ainsi employé.
Il est bien entendu que les voisins ne pourront prétendre à l'usage de cette clôture qu'en acquérant la mitoyenneté de celle-ci.
- 7-04 - Chaque Acquéreur devra participer pour moitié obligatoirement à l'établissement de la clôture ou en rembourser la moitié du coût à l'époque de la construction à son voisin qui l'aurait déjà construite ; en cas de désaccord, la valeur de la clôture serait fixée par expert.
- 7-05 Les propriétaires des lots seront tenus de souffrir, sans indemnité, l'apposition suivant les règles de l'art, sur les clôtures ou sur les constructions de tous signes extérieurs relatifs au nom de la voie, ainsi que toutes installations d'intérêt général.
- 7-06 - Lorsqu'un Acquéreur aura, par suite d'un remblai, créé une différence de niveau entre son terrain et les lots voisins, il devra faire son affaire personnelle et à ses frais exclusifs du soutien des terres ainsi apportées, les Acquéreurs des lots voisins ne participant aux frais d'établissement de la clôture mitoyenne qu'à partir du niveau du sol le plus haut.
- 7-07 Lorsqu'un Acquéreur aura, par suite de déblai de terre sur son lot, créé une différence de niveau entre son lot et les voisins, il devra faire son affaire personnelle et à ses frais exclusifs du soutien des terres du lot voisin. L'Acquéreur de ce dernier lot ne participant aux frais d'établissement de la clôture mitoyenne qu'à partir du niveau du sol le plus haut.

7-08

- Cas de terrains terrassés par le Lotisseur :

Des plateformes seront terrassées sur certains lots et îlots par le lotisseur de manière à assurer une implantation soignée des constructions dans la pente. Selon les cas, les lots seront terrassés soit en déblais, soit en remblais, comme précisé sur le « PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE » (pièce PA4a).

Ces plateformes seront livrées après renappage de terre végétale sur une épaisseur moyenne de 25cm environ.

Les talus générés par le terrassement de ces plateformes pourront être remplacés en tout ou partie par les constructions à la charge des acquéreurs lorsque les zones non aedificandi ne seront pas indiquées sur les lots en ces endroits.

La position de ces talus est indiquée de manière approximative sur le « PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE » (pièce PA4a). A ce titre, l'acquéreur du lot ne pourra pas engager d'action envers le lotisseur si la position et l'emprise de ces talus étaient différentes au moment de la livraison du lot terrassé.

Dans certains cas, ces talus seront plantés ou remplacés par des enrochements ou bastaings en bois par le lotisseur dans le cadre des travaux de viabilité. L'entretien et la pérennité de ces aménagements incomberont aux acquéreurs des lots.

Dans tous les cas, que le lot ait été terrassé ou non par le lotisseur, il appartiendra à l'acquéreur du lot d'effectuer ses propres sondages et investigations afin de connaître l'altitude du bon sol et d'adapter les fondations de sa(ses) construction(s) en conséquence. A ce titre, l'acquéreur du lot ne pourra pas engager d'action envers le lotisseur concernant le terrassement de ces plateformes et leur portance.

TITRE IV - SERVITUDES

ARTICLE 8 - SERVITUDES GENERALES

- 8-01 - Les Acquéreurs souffriront les servitudes apparentes ou occultes, continues ou discontinues, conventionnelles ou légales qui peuvent ou pourront grever les terrains à eux vendus, sauf à s'en défendre, et à profiter de celles actives, le tout s'il en existe, à leurs risques et périls sans aucun recours contre le Lotisseur vendeur et sans que la présente clause puisse donner aux tiers plus de droits qu'ils ne justifieraient en avoir en vertu des titres réguliers non prescrits par la Loi, comme aussi sans que cette clause puisse nuire ni préjudicier aux droits résultant en faveur des Acquéreurs.
- 8-02 - A cet égard, il est fait observer qu'en dehors des stipulations faites au cours des présentes, il n'est pas à la connaissance du Lotisseur qu'il existe des servitudes sur le terrain mis en lotissement ; toutefois, il se réserve le droit de créer des servitudes à un ou plusieurs lots dans l'intérêt général du lotissement.

ARTICLE 9 - SERVITUDES D'URBANISME

- 9-01 - Le Lotisseur, les Acquéreurs et éventuellement les locataires des lots seront tenus de se conformer aux règlements en vigueur, notamment aux règlements municipaux et aux prescriptions du règlement du lotissement définissant en particulier les règles d'implantation, de volume et d'aspect des constructions et d'obligation de permis de construire.

ARTICLE 10 - SERVITUDES PARTICULIERES

- 10-01 - Les Acquéreurs souffriront le passage sur leur terrain de toute canalisation aérienne ou souterraine nécessaire au Lotisseur et ne pourront exiger le déplacement des installations autrement qu'à leurs frais.
- 10-02 - Une servitude de passage d'une canalisation gaz à haute pression grèvera l'îlot 8, (voir plan de composition d'ensemble, pièce PA4a du permis d'aménager). Tout projet de construction envisagé sur l'îlot 8 devra faire l'objet d'une d'autorisation auprès de GRTGAZ (coordonnées ci-dessous).
- GRTgaz – Direction des Opérations Pôle Opérationnel de Coordination et de Soutien Maîtrise des Risques Industriels 35 rue de la Brigade Rac – ZI Rabion 16023 ANGOULEME CEDEX
peca-urba@grtgaz.com***
- 10-03 - Une zone destinée à la rétention des eaux pluviales à la parcelle sera imposée sur les lots (se reporter au plan de composition d'ensemble (pièce PA4a) pour l'emprise et la position du dispositif de rétention).
- 10-04 - Les Acquéreurs seront tenus de souffrir sans indemnité sur les clôtures, les constructions ou les lots, l'apposition de tous supports extérieurs, le long de la voie, qui pourraient être nécessaires pour les installations électriques, tous signes extérieurs du nom de la voie ainsi que toutes installations d'intérêt général.
- 10-05 - Les propriétaires de constructions édifiées en limite séparative de deux parcelles bénéficieront d'un droit de passage sur la parcelle riveraine pour l'exécution des travaux d'entretien de leur bâtiment. Ils devront en informer le propriétaire 15 jours avant le début des travaux, et remédier à leurs frais à toute dégradation occasionnée par l'exécution desdits travaux.

Les propriétaires de constructions à édifier en limite séparative ou à moins de 2 m de la limite séparative de 2 parcelles du lotissement, bénéficieront d'un droit temporaire de passage et/ou de surplomb sur la parcelle riveraine pour l'exécution des travaux de construction.

Cet empiètement temporaire justifié pour la réalisation des travaux et/ou la sécurité des intervenants nécessitera, de la part des propriétaires constructeurs, de prendre en charge toutes dispositions à l'effet d'assurer la sécurité des voisins.

Ils devront en informer le propriétaire 15 jours avant le début des travaux, et remédier à leurs frais à toute dégradation occasionnée par l'exécution desdits travaux.

Les articles 10.06 et 10.07 ne concernent pas la canalisation gaz à haute pression grèvant l'îlot 8 (voir article 10-02)

10-06 Extrait de la convention de desserte en gaz naturel : Régime des canalisations et aspect foncier

10-04.1 - Ouvrages en Concession et accessibilité des compteurs

GRDF en tant que concessionnaire du réseau de Distribution publique de gaz incorporera à l'issue de la

« Remise d'ouvrage » tous les Ouvrages situés à l'intérieur de la zone du LOTISSEMENT, jusqu'à la bride aval (incluse) des compteurs individuels, dans l'inventaire des ouvrages faisant partie de la Concession de la commune d'ENTRAMMES et en assurera l'exploitation et l'entretien.

Le LOTISSEUR disposera tous les compteurs (compteurs individuels et dispositifs additionnels) en limite de chacun des Lots desservis pour permettre à GrDF d'y accéder à tout moment.

Le LOTISSEUR s'engage à ce que les dispositions du présent article soient insérées les actes de vente des différents Lots afin d'être opposables à tout acquéreur et ayant-droit.

10-07 - Extrait de la convention de desserte en gaz naturel : Création de servitudes

10.-07.1 – Servitude consentie par le LOTISSEUR à GRDF.

Le LOTISSEUR consent expressément à GRDF une servitude pour établir à demeure dans l'emprise des parties communes du LOTISSEMENT, les ouvrages destinés à l'alimentation en gaz naturel des constructions qui sont édifiées (les canalisations PE ou acier, les accessoires et autres installations).

Il est précisé au LOTISSEUR que toute plantation d'arbre à proximité du réseau de GRDF devra être conforme à la Norme NF P 98 -332 de février 2005, intitulée « Règle de distance entre les réseaux enterrés et règles de voisinages entre les réseaux et les végétaux ».

Lors des cessions de Lots, le LOTISSEUR s'engage à inscrire dans les actes Authentiques que les ACQUÉREURS DE LOTS doivent :

- garantir le libre accès aux réseaux des différents DISTRIBUTEURS dont GRDF.
- que toute construction de bâtiments est interdite sur une largeur de 2 mètres de part et d'autre du réseau GRDF, cette distance étant réduite, du côté de la canalisation le plus proche de la limite des parcelles privatives, à un mètre afin de prémunir l'ouvrage des travaux de tranchées réalisés en domaine privatif par l'acquéreur du lot lors notamment d'édification ultérieure d'un muret en limite de sa propriété. Le mobilier urbain non pourvu de fondations, tel que bancs, abribus, panneau d'affichage, etc.... ne sera pas considéré comme un bâtiment au sens de la présente convention".

En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux de l'une ou de plusieurs des parcelles constitutives du lotissement, le LOTISSEUR s'engage à dénoncer au nouvel ayant droit la servitude dont elle est grevée, en obligeant expressément ledit ayant droit à la respecter en ses lieux et place.

Le LOTISSEUR s'engage à informer GRDF en cas de rétrocession de la voirie et de son incorporation dans le domaine public.

10-07.2 – Droit d'accès et d'intervention de GRDF

Le LOTISSEUR confère le droit à GRDF, à ses collaborateurs ou à toute personne habilitée par lui, de pénétrer dans les parties communes du LOTISSEMENT et d'y exécuter tous les travaux nécessaires à la construction ou au raccordement de nouveaux ouvrages, ainsi qu'à l'exploitation, la surveillance, l'entretien, le renforcement, la réparation, l'allongement, l'enlèvement de tout ou partie de la canalisation et des ouvrages accessoires.

TITRE V - VIABILITE - EQUIPEMENTS

ARTICLE 11 - TRAVAUX

- 11-01 - Les travaux d'aménagement du lotissement seront effectués conformément au programme des travaux joint au dossier de permis d'aménager.
- 11-02 - Dans le cas où les travaux de lotissement seraient réalisés en 2 phases, les acquéreurs sont avisés des dispositions suivantes :
Afin de minimiser la portée des dégradations qui pourraient être occasionnées aux équipements du lotissement pendant les chantiers de construction des pavillons, les travaux de finition seront réalisés après édification desdits pavillons dans les délais prescrits au certificat autorisant le lotissement, la vente des lots, la délivrance des permis de construire.
En conséquence, les acquéreurs ne pourront s'opposer à l'intervention des entreprises mandatées par le lotisseur aux périodes par lui définies et feront leur affaire personnelle de toutes restrictions découlant de cette intervention, notamment les limitations ou interdictions d'accès véhicules y compris toutes sujétions, sans pouvoir se prévaloir de quelque indemnité pour quelque cause que ce soit.

ARTICLE 12 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS COMMUNS

- 12-01 - Sont réputés à l'usage commun des divers propriétaires du lotissement les éléments d'équipement suivants :
- les voies et places de desserte, ensemble sol, chaussée et accessoires, trottoirs,
 - les espaces verts, les plantations,
 - les équipements bâtis communs,
 - les réseaux, canalisations et ouvrages qui ne sont pas la propriété des services de distribution.
- 12-02 - Les propriétaires ou les occupants des lots maintiendront en état de propreté le trottoir au droit de leur façade. En cas de neige, ils devront déblayer le trottoir afin d'assurer le passage des piétons.

Chaque Acquéreur sera responsable personnellement et pécuniairement des détériorations et dégradations commises à la viabilité ou à ses accessoires qu'il aura faite ou de celles faites par ses entrepreneurs. Il devra faire son affaire personnelle de tous les recours qu'il estimera utiles contre les auteurs des dégradations.

La remise en état au droit de sa propriété (chaussée comprise) sera faite à ses frais exclusifs par les soins du Directeur des Travaux ou du Maire et par l'entreprise choisie par ces derniers sans que l'Acquéreur puisse intervenir en aucune manière dans le choix de l'entreprise.

Le montant des travaux sera notifié à l'Acquéreur par lettre recommandée avec accusé de réception et celui-ci aura un délai de 8 jours pour en régler le montant ; passé ce délai, tous les frais de recouvrement, en plus du montant des travaux, resteront à la charge de l'Acquéreur.

- 13-01 - Les Acquéreurs devront se raccorder à leurs frais aux différents réseaux établis par le Lotisseur.
- 13-02 - Les réseaux d'adduction d'eau potable, de fourreaux téléphoniques, d'électricité et d'assainissement seront construits sous les espaces communs du lotissement.
- 13-03 - Afin d'éviter une détérioration de ces voies, les branchements particuliers aux différents réseaux seront aménagés par le lotisseur sur les différentes parcelles.
- 13-04 - Les acquéreurs devront se raccorder à ces réseaux en utilisant exclusivement les branchements ainsi amorcés, ou les dispositifs de raccordement proposés.
Les citerneaux de branchement, eau potable, téléphone,... devront être mis à niveau par les acquéreurs et à leurs frais suivant l'aménagement prévu par ces derniers.
- 13-05 - Pour le branchement électrique des constructions, des coffrets de comptage et de branchement seront implantés aux emplacements prévus par ENEDIS. L'acquéreur devra s'assurer que les services ENEDIS ou ceux des entrepreneurs dûment accrédités par ENEDIS en vue de la construction la surveillance, l'entretien, la réparation, le remplacement et la rénovation des ouvrages pourront avoir accès aux coffrets et ne pourra s'opposer à tous travaux et branchements nécessaires au fonctionnement de ce réseau (se reporter à la convention d'ENEDIS, pièce A5).
- 13-06 - Tous les ouvrages jusqu'à l'amont du compteur de Gaz, seront incorporés, dès leur mise en service, dans la concession de distribution publique dont GRDF est titulaire.
Conformément au cahier des charges pour la distribution publique du gaz naturel, les agents qualifiés de GRDF ou de ceux des entreprises dûment habilitées par GRDF doivent avoir à toute époque libre accès aux compteurs individuels et à ses dispositifs additionnels.
- 13-07 - Les Acquéreurs feront leur affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les Sociétés concessionnaires.

Rappel :

Conformité :

*Lors du raccordement de la construction aux réseaux, l'acquéreur (ou son entrepreneur) devra établir une **DAACT** (Déclaration Attestant de l'Achèvement et de la Conformité des Travaux) concernant la bonne exécution des travaux de branchement sur les réseaux principaux.*

Contrôle des ouvrages de gestion des eaux pluviales à la parcelle :

*Dans le cas d'ouvrage de gestion des eaux pluviales à la parcelle réalisés sur les lots, l'acquéreur devra **faire contrôler en tranchées ouvertes** les raccordements des eaux pluviales sur ces ouvrages de gestion. Ce contrôle et le VISA en attestant seront exigés afin que la Commune puisse délivrer la non opposition à la DAACT indiquée ci-dessus.*

ARTICLE 14 - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

- 14-01 - Chaque acquéreur construit dans le respect des dispositions du règlement de construction et de l'arrêté autorisant le lotissement après avoir obtenu un permis de construire
- 14-02 - Chaque acquéreur construit à ses frais et risques. La nature du sol et du sous-sol n'étant pas garantie, il devra préalablement, et s'il le désire, s'assurer de la solidité du sol. Etant ici rappelé que l'acquéreur a été autorisé dès signature de sa promesse de vente : « à faire procéder par son constructeur, sur le lot qu'il a réservé, à tous sondages ou essais de sol qui pourraient s'avérer nécessaires pour l'étude de son projet de construction, à condition de ne pas créer d'excavations. Les frais entraînés par ladite étude de sol restent à l'entière charge du BENEFICIAIRE qui s'y oblige.
*La présente faculté relative à l'étude préalable du sol est expressément consentie sous la condition formelle d'une remise en état du terrain après exécution de ladite étude, dans le cas où le BENEFICIAIRE ne donne pas suite à l'acquisition de la parcelle objet des présentes.
En tout état de cause et, de convention expresse, 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 du BENEFICIAIRE et ne pourra donner lieu à aucune diminution du prix du lot ».*
- 14-04 - Les frais d'implantations des constructions réalisées seront à la charge des Acquéreurs du lot.
- 14-05 - Pendant la durée de son chantier, l'acquéreur devra :
- interdire aux différents entrepreneurs le stockage de tous matériaux sur palette ou en vrac sur l'emprise des chaussées, trottoirs ou espaces verts; la manipulation de béton sur l'emprise de la chaussée et le déversement des coulées de laitance vers les collecteurs d'assainissement,
 - faire protéger par tous moyens les bordures de trottoirs pour permettre le passage des engins de chantier et de tous véhicules lourds,
 - faire prendre toutes précautions pour renforcer l'emplacement des stabilisateurs des engins de levage que ce soit sur la chaussée, les bordures de trottoirs ou les trottoirs proprement dits,
 - interdire aux véhicules de fort tonnage de rouler ou franchir les trottoirs sans précaution, au risque de causer de graves dommages aux réseaux souterrains.
 - faire procéder régulièrement au balayage et au nettoyage de la voirie afin d'éviter entre autre le risque de colmatage des réseaux.
- 14-06 - La réparation des dommages qui seront constatés après l'édification des pavillons, soit en raison d'un manque de précaution, soit d'un usage abusif ou inapproprié des équipements du lotissement, incombera au propriétaire du lot en façade duquel les dégradations seront constatées.
En effet, l'acquéreur du lot sera personnellement responsable des dégâts occasionnés aux équipements communs par les entrepreneurs travaillant pour lui ce qu'il accepte expressément.
Les dégâts occasionnés feront l'objet d'un constat amiable contradictoire ou, à défaut, sera constaté par ministère de justice et les travaux de remise en état des lieux seront facturés au propriétaire responsable.
L'acquéreur devra tenir informés les entrepreneurs travaillant pour lui de la présente clause et des protections à prendre pendant la construction, par tous moyens à sa convenance et fera son affaire personnelle de toute récupération éventuelle du montant des travaux auprès desdits entrepreneurs responsables.

TITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 15 - ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE

- 15-01 - Tout Acquéreur devra faire assurer contre l'incendie les constructions élevées sur son terrain dès leur mise hors d'eau.

ARTICLE 16 - CHARGES - REMBOURSEMENTS DIVERS

- 16-01 - Les acquéreurs acquitteront les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels les lots a eux vendus seront et pourront être assujettis à compter du jour de leur acquisition.
- 16-02 - L'Acquéreur devra, le cas échéant, rembourser au Lotisseur les frais que ce dernier aura avancés pour son compte.
- 16-03 - Les Acquéreurs devront verser toutes les taxes relatives aux travaux de construction qu'ils engageront sur leur lot.

ARTICLE 17 – ECONOMIES D'EAU POTABLE ET D'ENERGIES

- 17-01 - Dans un souci d'économie d'énergie, il sera conseillé aux acquéreurs de pouvoir disposer, sur chaque construction à usage d'habitation réalisée sur leur lot, d'une installation de chauffage et/ou d'une installation d'eau chaude sanitaire, fonctionnant partiellement ou totalement à partir de l'énergie solaire.
- 17-02 – Il sera conseillé, pour chaque construction à usage d'habitation de mettre en place une citerne destinée à la récupération des eaux de toiture. Ces eaux seront utilisées à usage extérieur (arrosage du jardin, lavage des véhicules,...). Elles pourront l'être éventuellement à usage sanitaire (WC, éventuellement lavage du linge,...), sous réserve des autorisations administratives des autorités compétentes. Dans ce dernier cas, la pose d'un compteur enregistrant la consommation rejetée au réseau d'assainissement sera exigée.

La fourniture et la mise en œuvre de cette citerne seront à la charge des Acquéreurs.
Le propriétaire devra procéder à l'entretien régulier de cette installation pour assurer son parfait fonctionnement.

Les réserves d'eaux pluviales d'une capacité supérieure à 3 000 litres doivent être enterrées. Pour les réserves d'une capacité comprise entre 1 000 et 3 000 litres, il sera toléré qu'elles ne soient pas enterrées. Dans ce cas, elles devront être entourées d'une haie d'arbustes formant écran et /ou de claustras en bois."

- 17-03 - L'installation de toute éolienne est proscrite.
- 17-04 - Les citernes de gaz comprimé devront être enterrées.
Les citernes contenant d'autres combustibles à usage domestique (ex : fioul) devront être intégrées dans le volume de la construction principale.

ARTICLE 18 - DECHETS MENAGERS

- 18-01- Le compostage, permettant par un procédé biologique, la conversion et la valorisation des matières organiques en un produit stabilisé, et hygiénique semblable à du terreau, est recommandé.
Les déchets alimentaires et les végétaux du jardin devront être triés et valorisés à la source par l'ensemble des foyers.

La mise en œuvre d'un composteur sera obligatoire dans chaque jardin individuel.

Il sera conseillé de l'installer dans une zone semi-ombragée, à l'abri du vent, facilement accessible, notamment depuis la cuisine, où l'eau de pluie ne risque pas de s'accumuler.

Il est recommandé de l'installer au contact direct de la terre, sur une surface plane d'environ 1m² et sur un sol de préférence retourné.

- 18-02- Le ramassage des ordures ménagères sera effectué au porte à porte à l'exception des lots situés sur l'îlot 5.

Un PROM (Point de Regroupement des Ordures Ménagères) sera réalisé sur l'îlot 8.

Les habitants de l'îlot 5 devront y apporter leurs déchets ménagers.

Le mode de ramassage des ordures ménagères suivra, cependant, l'évolution du règlement en vigueur de la Collectivité en charge des déchets ménagers

ARTICLE 19 - ADHESION AU CAHIER DES CHARGES

- 19-01 - La signature des actes de vente entraîne adhésion complète aux dispositions du présent Cahier des Charges.

ARTICLE 20 - MODIFICATION AU CAHIER DES CHARGES

- 20-01 - Les dispositions du TITRE II, afférentes aux conditions de vente peuvent être modifiées s'il plaît au lotisseur, lors de la conclusion des ventes.
- 20-02 - Toutes les autres dispositions ne pourront être modifiées que par une décision prise en Assemblée Générale Extraordinaire des propriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix.

ARTICLE 21 - GARANTIE - LITIGE ENTRE ACQUEREURS

- 21-01 - Le Lotisseur sera tenu à toutes les garanties ordinaires et de droit.
- 21-02 - Il est fait aux Acquéreurs, chacun en ce qui le concerne, entier abandon de leurs droits de façon que tout propriétaire puisse exiger directement des autres l'exécution des conditions imposées par le présent Cahier des Charges ou par le Règlement du lotissement et auxquelles ils auront contrevenu.
- 21-03 - En conséquence, les Acquéreurs qui se prétendraient lésés seront subrogés dans tous les droits du Lotisseur vendeur à l'effet d'exiger directement l'exécution desdites conditions et toute discussion devra se vider directement entre eux sans que, dans aucun cas ni sous aucun prétexte, l'intervention du Lotisseur puisse être exigée.

ARTICLE 22 - PUBLICATION

- 22-01 - Une expédition du présent Cahier des Charges sera publiée au bureau des hypothèques au plus tard en même temps que la première vente réalisée.

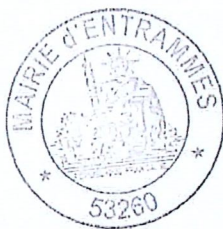
ARTICLE 23 - MODIFICATION

- 23-01 - Si une modification du lotissement intervient, elle sera soumise à l'approbation dans les formes réglementaires.

Fait à Changé, le 29 Novembre 2023

LE LOTISSEUR
La Commune d'ENTRAMMES

Représentée par
Jérôme ALLAIRE
Maire



SELARL Kaligeo

Auteur du Projet
ORDRE DES GEOMETRES-EXPERTS

kaligeo

Géomètres-Experts

53000 LAVAL

N° d'Inscription SELARL 2010C200003

Représentée par
Franck LE BOULANGER,
Géomètre-Expert-Foncier Associé