

COMMUNE DE CLAVETTE  
Lotissement «DU TENNIS»

CAHIER DES CHARGES

---

Modificatif à l'arrêté de lotir  
du 19 décembre 2007 n° LT.17.109.07.A0003

 LAMOTTE CONSTRUCTEUR  
5 Bd Magenta - BP 60604  
35006 RENNES CEDEX  
02.99.67.71.81

<p><b>CHAPITRE I</b> <b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b></p>
--

**Article 1er - OBJET DU CAHIER DES CHARGES**

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer :

- a) les règles de caractère contractuel du lotissement dénommé DU TENNIS, Fief Rabeau, sis commune de CLAVETTE, cadastré section ZD n°s 202 et 91, pour une contenance de 16451 m<sup>2</sup>. Ces règles contractuelles s'ajoutant aux dispositions de caractère réglementaire dans le règlement du lotissement.
- b) les conditions générales de 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 2 - FORCE OBLIGATOIRE DE CAHIER DES CHARGES**

1) Les règles visées en l' article 1er s' imposeront contractuellement :

- 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 par reproduction in extenso 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 est assuré 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 et de différend, le Tribunal de Grande Instance est compétent pour connaître de tout 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 propriétaire directement, ou par l' association syndicale, l' exécution des conditions imposées et auxquelles celui-ci aurait contrevenu.

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

**CHAPITRE II**  
**DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX ÉQUIPEMENTS COMMUNS ET AUX DÉPENSES**  
**Y AFFÉRENTES**

**Article 3 – ÉQUIPEMENTS COMMUNS**

Le lotissement comporte des équipements à usage commun, à savoir :

- voies de desserte
- réseaux d' évacuation des eaux pluviales
- réseaux d' assainissement
- réseaux divers eau, électricité, gaz, Télécom
- plantation d' arbres
- parkings collectifs pour visiteurs

Le tout, ainsi que lesdits équipements communs internes au lotissement, sont prévus, quant à leurs tracés et implantations, leurs caractéristiques, leurs modalités de raccordement et leurs conditions de réalisation au programme et aux plans, faisant partie intégrante du dossier joint à la demande d' autorisation de lotir.

**Article 4 – CRÉATION ET RÉALISATION DES ÉQUIPEMENTS COMMUNS**

- 1) La création et la réalisation des équipements communs ci-dessus sont à la charge exclusive du lotisseur qui est tenu de les exécuter dans les conditions, modalités, et délais résultant tant du dossier joint à la demande d' autorisation de lotir que de cette autorisation elle-même, dont les prescriptions, en cas de discordance, prévalent sur toutes autres.
- 2) La réalisation éventuelle par tranches du lotissement et des travaux d' aménagement le concernant s' effectuera le cas échéant, dans les conditions et modalités résultant des mêmes dossiers et autorisations, et suivant les prescriptions prévues pour une telle éventualité par les articles R 315.29 à R 315.31 du Code de l' Urbanisme.
- 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 des travaux effectués conformément à l' article 5 ci-après, ou de mur ou fondations de murs réalisés par le lotisseur.

**Article 5 – OBLIGATIONS DU LOTISSEUR A L' ÉGARD DES ÉQUIPEMENTS COMMUNS**

- 1) Nonobstant la délivrance du certificat de l' article R 315.36 du Code de l' Urbanisme à laquelle est subordonnée, par l' article R 315.39 du même code, l' obtention du permis de construire, le lotisseur demeure tenu d' achever effectivement tous les travaux d' équipement internes du lotissement, sans aucune exception, et tels qu' ils sont prévus au dossier joint à la présente demande d' autorisation de lotir, et par cette autorisation elle-même - et aussi, le cas échéant, de les mettre en état de conformité avec les prescriptions de ces mêmes documents en respectant strictement toutes les règles de l' art.
- 2) Le lotisseur se réserve néanmoins le droit de procéder pour les uns ou les autres des travaux à exécuter aux ajustements mineurs rendus nécessaires en raison des impératifs techniques ou des difficultés d' approvisionnement en matériaux qui apparaîtraient en cours de réalisation.
- 3) Avant comme après complet achèvement, les équipements internes au lotissement

bénéficiaire, de la part du lotisseur pris en qualité de vendeur et sous réserve de ses propres droits et actions à l' encontre des locataires d' ouvrages, de la garantie des vices cachés dans les conditions prévues à cet égard par le Code Civil.

- 4) Les actions pouvant être engagées en vertu du présent article à l' encontre du lotisseur, et le cas échéant, de ses locataires d' ouvrage, ne pourront être exercées que par l' association syndicale constituée entre les attributaires de lots, que celle-ci soit ou non propriétaire des équipements internes du lotissement.

A cet effet, l' association syndicale est dès à présent subrogée par le lotisseur dans tous ses droits et actions à l' encontre des locataires d' ouvrage.

- 5) Sont à la charge financière du lotisseur :

- les plans, études et dossiers nécessaires à l' obtention de l' arrêté 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 de 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.
- les frais de constitution de l' Association Syndicale des acquéreurs de lots et les frais de fonctionnement de l' organe d' administration provisoire si nécessaire.

#### Article 6 - PROPRIÉTÉ DES ÉQUIPEMENTS COMMUNS ET RISQUES LES CONCERNANT

Le lotisseur peut vendre des parcelles divisées. La vente porte également sur les parcelles et équipements à usage commun définis par le dossier et plus particulièrement par le règlement du lotissement. Le prorata sera de 1/5<sup>e</sup> par lot.

Ces parcelles et équipements à usage commun seront la propriété de l' association syndicale qui en assurera la conservation, la gestion et l' entretien.

Avant que le transfert de la propriété de ces parcelles et équipements à usage commun soit réalisé au profit de l' association syndicale, les risques de quelque autre nature que ce soit les concernant sont assumés par le lotisseur.

Néanmoins, avant comme après ce transfert de propriété, les acquéreurs seront pécuniairement responsables des dégradations qui y seraient commises par eux, leurs préposés ou les entrepreneurs travaillant pour leur compte.

En pareil cas, les frais de remise en état leur incomberaient, après une simple mise en demeure émanant suivant l' époque, soit du lotisseur, soit de l' association syndicale.

## Article 7 - CONTRIBUTION DES PROPRIÉTAIRES AUX CHARGES AFFÉRENTES AUX ÉQUIPEMENTS COMMUNS

- 1) A compter du transfert des parcelles et équipements communs du lotissement à l'association syndicale, les charges y afférentes, savoir le coût de leur entretien et les dépenses accessoires notamment les impôts auxquels leur propriétaire serait assujéti, les primes d'assurances et les frais de leur gestion, sont assumés par l'association syndicale dans les conditions ci-après et suivant les prescriptions particulières prévues dans les statuts.
- 2) Ces charges sont réparties entre les propriétaires en fonction du nombre de lots dont ils sont propriétaires, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les différences de surface des parcelles ou de constructibilité ou de constructions effectivement réalisées.
- 3) Toute aggravation des charges, provenant du fait ou de la faute d'un propriétaire, est supportée exclusivement par lui.

Cette disposition qui complète celle du dernier alinéa de l'article 6 qui précède, est notamment applicable aux dégradations qui pourraient être causées aux parcelles et équipements communs, avant, pendant ou après les opérations de construction par un propriétaire, sans préjudice de ses recours, le cas échéant, contre ses entrepreneurs ou fournisseurs.

- 4) En particulier, la confection de bateaux d'entrées au droit de chaque parcelle dont la réalisation est laissée à la discrétion de chaque acquéreur, obligera ce dernier, s'il veut bénéficier de cette faculté, à conduire avec le plus grand soin les travaux qu'elle nécessite, et à remettre en état, le cas échéant, chaussées, caniveaux et trottoirs à ses seuls frais.
- 5) A ce titre, une consignation en compte bloqué d'un montant de 600 € sera déposée à la signature de l'acte d'acquisition entre les mains du notaire rédacteur. Selon le montant des dépenses occasionnées par les réparations des ouvrages dégradés comme indiqué ci-dessus, la consignation sera partiellement ou totalement restituée aux acquéreurs après obtention du certificat d'achèvement constatant la bonne fin des travaux et au plus tard trois ans après les ventes de lots.

### CHAPITRE III

#### DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

## Article 8 - REALISATION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Chaque propriétaire construit, quand il l'entend, à ses frais et risques, dans le respect des dispositions du règlement du lotissement, après avoir obtenu un permis de construire.

Seront à la charge financière des acquéreurs, chacun en ce qui les concerne, les travaux suivants :

- l'implantation de la construction par un géomètre expert conforme à celle qui est approuvée dans le permis de construire
- la totalité des ouvrages de branchements ou de raccordements de la construction aux divers réseaux équipant le lotissement, depuis les collecteurs principaux, canalisations de distribution, câbles, armoires y compris les terrassements et

remise en état des trottoirs, bordures et chaussées, si ces ouvrages n' ont pas été réalisés par le lotisseur dans les conditions indiquées précédemment.

Ces ouvrages ne pourront être effectués qu' en accord avec les services concessionnaires des réseaux, ce dont l' acquéreur fera son affaire personnelle.

- Le déplacement ou la modification de tous ouvrages existants mis en place ou non par le lotisseur, et qui serait effectué à la convenance de l' acquéreur, soit à l' intérieur, soit à l' extérieur du lot. Ces travaux ne pourront être effectués qu' en accord avec :
  - ⇒ le lotisseur
  - ⇒ l' ingénieur conseil chargé de la surveillance des travaux dont les honoraires occasionnés par l' étude de ces modifications seront à la charge de l' acquéreur
  - ⇒ du ou des services concessionnaires.
- Les travaux de construction, d' aménagement, ou de plantations à l' intérieur du lot.

#### Article 9 - SUJÉTIONS RELATIVES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION ET BRANCHEMENTS

Afin de préserver les acquéreurs de lots des fautes d' implantation, les constructions devront être implantées par le géomètre expert du lotissement. Il établira un certificat d' implantation contresigné par le maître d' ouvrage ou son représentant. Ce certificat sera obligatoirement joint à la déclaration d' ouverture du chantier.

Chaque 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.

Les matériaux de construction en cours d' utilisation, et seulement pendant cette période, peuvent être déposés sur le terrain du lot intéressé. En revanche, il est expressément interdit au propriétaire de ce lot de créer, par lui-même ou par ses entrepreneurs et ouvriers, aucun dépôt de matériaux ou de gravats sur les voies intérieures ou les voies hors lotissement. Il doit en outre procéder dans le meilleur délai à l' enlèvement de gravats existants sur son propre lot, du fait des travaux de construction. Enfin, il est en particulier interdit de gâcher du mortier sur les voies du lotissement.

Chaque propriétaire est tenu directement à l' égard des autres propriétaires et de l' association syndicale, de réparer tous désordres créés par ces travaux, soit aux autres lots, soit aux voies, caniveaux, trottoirs ou autres équipements communs. Le lotisseur a procédé d' avance, pour éviter la dégradation de la voirie, à la pose de branchements individuels mis à la charge des acquéreurs.

Les branchements particuliers installés ou déplacés par les acquéreurs devront faire l' objet d' une vérification et d' un procès-verbal de réception par le directeur des travaux du lotissement, et les services concessionnaires, avant leur mise en service. Tout branchement non conforme aux règles techniques imposées par le programme des travaux ou par le concessionnaire devra être rectifié par l' acquéreur et à ses frais.

Lorsque les chaussées et les trottoirs du lotissement bordent directement les lots en limite de propriété, il est expressément stipulé que toutes les semelles de fondation des clôtures privatives devront être réalisées avant toute construction des chaussées et des trottoirs afin d' éviter leur dégradation par une exécution postérieure des dites semelles de fondation.

Cette même règle s'appliquera aux acquéreurs qui ne souhaitent pas faire de mur ou clôture. La hauteur minimale sera celle de la voirie finie.

Dans le cas d'une réalisation différée des travaux de finitions et d'une acquisition par acte authentique antérieure à l'exécution desdites finitions (chaussées et trottoirs) chaque acquéreur s'oblige irrévocablement à exécuter lesdites semelles de fondation des clôtures dans un délai d'un mois à compter de la signature de l'acte authentique et en tout état de cause dans le délai qui lui sera imparti par le lotisseur en fonction de la date d'exécution des travaux de finitions.

Faute d'avoir satisfait à ladite obligation dans le délai imparti, le lotisseur fera exécuter lesdites semelles au lieu et place 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 finitions (chaussées et trottoirs) il est précisé que le lotisseur procédera à l'exécution des semelles de fondations des clôtures privatives en faisant l'avance des frais engagés qui lui seront remboursés par chaque acquéreur concerné lors de la signature de l'acte authentique.

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, objet de son acquisition, au titre de sa qualité de maître de l'ouvrage et en vertu des articles 2, 4 et 6 dudit arrêté.

#### Article 10 - ENTRETIEN EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

Les enduits ou peintures des murs de façade doivent être périodiquement refaits, selon ce qui sera décidé par l'association syndicale, laquelle prendra en considération tous éléments d'appréciation pour établir la périodicité.

### CHAPITRE IV

#### DISPOSITIONS DIVERSES

#### Article 11 - ÉCOULEMENT DES EAUX

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

#### Article 12 - ARBRES ET PLANTATIONS

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