

**Maître  
d'ouvrage**



**Alizé immo**

8 rue des Chênes 31170 TOURNEFEUILLE

## **DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE**

**Construction d'un groupement de 34 habitations  
Rue des Combes 17570 LES MATHES**

**14**

. Pièces hors dossier Cahier des charges

28/01/2009



**SCP Bruno GUINARD**

Espace Géografico  
37 Rue de la Manche (angle Avenue du Québec)  
BP 70090 17206 ROYAN CEDEX  
Tél : 05.46.05.50.48  
Fax : 05.46.05.90.38

**08 PEPI 033**

# **SOMMAIRE**

## **CHAPITRE PREMIER – DISPOSITIONS GENERALES**

- Article 1 : Objet du cahier des charges
- Article 2 : Force obligatoire du cahier des charges

## **CHAPITRE DEUXIEME – DISPOSITIONS RELATIVES A LA VENTE**

- Article 3 : Garantie
- Article 4 : Mesurage et bornage
- Article 5 : Dispositions générales
- Article 6 : Groupement d'habitations en l'état futur d'achèvement. - extension de l'opération
- Article 7 : Propriété- jouissance
- Article 8 : Contributions et charges
- Article 9 : Frais
- Article 10 : Indivision
- Article 11 : Publication
- Article 12 : Modifications du présent cahier des charges
- Article 13 : Association syndicale

## **CHAPITRE TROISIEME – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS COMMUNS**

- Article 14 : Equipements communs
- Article 15 : Création des équipements – obligations du lotisseur
- Article 16 : Propriété des équipements communs
- Article 17 : Obligation générale de conservation et d'entretien – contribution et répartition des charges
- Article 18 : Détérioration des équipements communs

## **CHAPITRE QUATRIEME – DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION**

- Article 19 : Réalisation des travaux de construction et clôtures
- Article 20 : Sujétions relatives aux travaux de construction
- Article 21 : Entretien extérieur des constructions- Tenue générale du lotissement
- Article 22 : Ecoulement des eaux

## **CHAPITRE CINQUIEME – DISPOSITIONS DIVERSES**

- Article 23 : Jouissance des lieux
- Article 24 : Arbres et plantations
- Article 25 : Séchage du linge
- Article 26 : Affichage
- Article 27 : Obligation de contracter une assurance
- Article 28 : Location
- Article 29 : Mutation
- Article 30 : Circulation et stationnement
- Article 31 : Stationnement privatif
- Article 32 : Antennes
- Article 33 : Boites aux lettres

# **CAHIER DES CHARGES**

## **CHAPITRE PREMIER - DISPOSITIONS GENERALES**

### **Article 1 - Objet du cahier des charges**

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer :

1.1 - les règles de caractère privé du groupement d'habitations dénommé « **Le Domaine des Combes** »

Sis Commune de Les Mathes, Département de la Charente Maritime.

1.2 Les conditions générales des ventes qui seront consenties par le constructeur, de même que les conditions des reventes successives qui pourront être consenties par les premiers acquéreurs.

1.3 Les rapports entre les propriétaires des lots du groupement d'habitations.

### **Article 2 - Force obligatoire du cahier des charges**

2.1 Les règles visées à l'article 1er s'imposeront

- dans les rapports du constructeur 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 quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier, donataire ou de bénéficiaire d'apport en société, tout ou partie d'un des lots.

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 de reventes successives.

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

2.2 - le respect des règles du présent cahier des charges est assuré par tout propriétaire du groupement d'habitations et par l'association syndicale des propriétaires du groupement d'habitations.

Tout propriétaire peut 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 toute

action en exécution forcée, notamment en démolition et allouer tous dommages-intérêts.

2.3 - Tout propriétaire d'un terrain est subrogé aux droits du constructeur. Il peut exiger de tout autre propriétaire, directement ou par l'Association syndicale, 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 constructeur en tant que tel puisse être mis en cause.

## **CHAPITRE DEUXIEME - DISPOSITIONS RELATIVES A LA VENTE**

### **Article 3 – Garantie**

La vente des lots est effectuée aux conditions ordinaires et de droit.

Tout acquéreur déclare bien connaître le ou les lots à lui vendus pour avoir examiné les plans et visité les lieux.

### **Article 4 - Mesurage et bornage**

La SCP Bruno GUINARD, Géomètre-Expert 37 Rue de la Manche, 17206 ROYAN Cedex, sera chargé par le constructeur de procéder aux 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 du lot et sa contenance définitive.

### **Article 5 - Dispositions générales – servitudes**

5.1 - Les acquéreurs souffriront les servitudes passives, apparentes, 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 constructeur 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 ou de télécommunications devant, pour des raisons techniques, traverser éventuellement son (ou ses) lots.

Il ne pourra s'opposer à la mise en place sur la façade de son lot de coffrets ou regards nécessaires à la distribution d'eau ou d'électricité, de télécommunications ou de toute autre technique de diffusion d'informations de l'opération. Il sera tenu de souffrir les servitudes qui en résulteront. Cette disposition s'étendra 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, qui seront constituées exclusivement d'espèces locales, ou déjà existantes sur le site se trouvent à la distance réglementaire de ces ouvrages en se renseignant auprès des services concernés.

Il n'est pas fixé de distance minimum de retrait entre les plantations réalisées sur les espaces communs et les limites des lots privés.

Chaque acquéreur devra accepter l'existence de regards techniques ou autres installations nécessaires.

5.2. - A tout moment, jusqu'à la réception des travaux, le constructeur se réserve le droit d'utiliser les terrains pour la circulation des véhicules de chantier, des engins de terrassement, le stockage des matériaux... ou pour toute autre activité nécessaire à la bonne réalisation des travaux.

5.3. –Le constructeur décline toute responsabilité quant aux perturbations susceptibles d'être subies, notamment lors des réceptions des émissions de radio et de télévision.

#### **Article 6 - Groupement d'habitations en l'état futur d'achèvement.**

Le groupement d'habitations pourra être réalisé en plusieurs tranches. La livraison des lots bâtis se faisant au fur et à mesure de leur achèvement, les acquéreurs auront à subir les inconvénients des travaux de constructions sur les lots voisins. Toutefois, le constructeur prendra toutes précautions nécessaires pour limiter les nuisances aux propriétaires occupants.

#### **Article 7 - Propriété - Jouissance**

Chaque acquéreur sera propriétaire du terrain par lui acquis à compter du jour de l'acquisition.

Le transfert de propriété des constructions se fera par accession au fur et à mesure de leur achèvement.

#### **Article 8 - 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 9 - Frais**

Au moment de la signature de l'acte authentique de vente, chaque acquéreur devra verser au notaire du vendeur, en sus et sans diminution de son prix, la somme suivante :

- 200 € comme premier apport pour le financement des frais de gestion de l'association syndicale.

## **Article 10 - Indivision**

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

## **Article 11 - Publication**

Une expédition du présent cahier des charges sera publiée au bureau des Hypothèques de **MARENNES** au plus tard, en même temps que la première des ventes qui sera réalisée.

## **Article 12 - Modification du présent cahier des charges**

Le cahier des charges pourra être modifié lors d'une Assemblée Générale extraordinaire statuant à la majorité des  $\frac{3}{4}$  des membres et des voix. Le mode de répartition des dépenses ou celui des voix, par contre ne pourra être modifié que par décision prise à l'unanimité des membres de l'Association présents ou représentés.

## **Article 13 - Association Syndicale**

Il sera constitué entre les acquéreurs présents et à venir du groupement d'habitations, une association syndicale en application des dispositions de l'article R.442-7 du Code de l'Urbanisme.

Dès l'attribution du premier lot, le constructeur doit prendre l'initiative de créer l'Association Syndicale en faisant déposer les statuts par le Notaire.

L'acceptation de la vente par acte authentique entraîne pour chaque acquéreur son adhésion de droit et obligatoire à l'association syndicale à laquelle nul ne peut se soustraire.

Il incombe à cette association syndicale dans les conditions fixées par le règlement du groupement d'habitations et les conditions particulières énoncées dans le présent cahier des charges de prendre en charge la gestion et l'entretien des voiries, réseaux et ouvrages d'intérêt collectif.

Les statuts de l'association syndicale sont annexés au présent cahier des charges.

Jusqu'à la première assemblée générale des acquéreurs, cette association syndicale sera représentée par un syndic provisoire ayant les pouvoirs de "Président".

Le Syndic qui démissionnera lors de cette première assemblée, devra obtenir le quitus de l'assemblée sur sa gestion antérieure et pourra se présenter auprès des membres de l'association syndicale pour exercer les fonctions qu'il semblera bon à l'association syndicale de lui confier.

## **CHAPITRE TROISIEME - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS COMMUNS**

### **Article 14 - Equipements communs**

Le groupement d'habitations comporte des équipements à usage commun, à savoir

- Voirie
- *Espaces verts et leurs équipements éventuels*
- *Local poubelles*
- *Réseau d'évacuation des eaux usées*
- *Réseau d'infiltration et d'évacuation des eaux pluviales des chaussées*
- *Réseau d'alimentation en eau potable*
- *Réseau d'alimentation en électricité,*
- *Réseau d'éclairage public*
- *Réseau de télédistribution et antenne collective,*
- *Réseau de télécommunications*
- *Boîtes aux lettres*

Le tout, ainsi que lesdits équipements sont figurés sur les plans et pièces écrites faisant partie du dossier de groupement d'habitations approuvé et déposé conformément à la loi.

### **Article 15 - Création des équipements - obligations du constructeur**

15.1 - La création des équipements énumérés ci-dessus est à la charge du constructeur.

15.2 - Le constructeur est tenu de mettre ces équipements en état de conformité avec les plans approuvés dans le permis de construire.

15.3 - Les actions engagées en vertu du présent article, à l'encontre du constructeur sont exercées exclusivement, lorsqu'elle existe, par l'association syndicale.

### **Article 16 - Propriété des équipements communs**

16.1 - Les équipements communs énumérés à l'article 14 appartiennent collectivement et indivisément à l'association syndicale et constituent une propriété indivise.

La quote-part de propriété sur ces biens indivis est inséparable de la propriété du lot.

Quiconque souhaiterait sortir de l'indivision devrait aliéner globalement son lot et ses parts d'indivision.

En toute hypothèse, aucune action dirigée contre l'indivision ne peut aboutir à un partage des espaces ou des biens indivis, ni entraîner la disparition des servitudes qui les frappent.

16.2 - Le constructeur procédera au transfert de propriété de la totalité des équipements communs à titre gratuit au profit de l'association syndicale dès l'achèvement de la totalité des constructions, sans que celle-ci puisse s'y opposer par quelque moyen que ce soit.

Les frais entraînés par cette cession sont à la charge de l'association syndicale. L'association syndicale devra procéder à la réception des équipements communs dans les 15 jours de la demande qui lui en sera faite par le constructeur.

### **Article 17 - Obligation générale de conservation et d'entretien - contribution et répartition des charges**

L'association syndicale a pour objet de veiller à la conservation et 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.

L'association syndicale supportera les dépenses de gestion et d'entretien des équipements communs.

Ces dépenses de gestion et d'entretien, ainsi que les charges et frais accessoires y afférents, notamment les impôts, contributions et taxes, les primes d'assurance et les frais de fonctionnement de l'association syndicale sont répartis entre ses membres en fonction du nombre de lots leur appartenant, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les longueurs de façades, les surfaces des parcelles ou les constructions effectivement réalisées.

La prise en charge des équipements communs par l'association syndicale deviendra effective à compter de la réception prévue à l'article 16.2.

17.2 La collecte des ordures ménagères entre chaque lot et le local poubelles situé à l'entrée du programme sera assurée par l'occupant de chaque lot.

La collecte depuis le local commun sera assurée par la collectivité territoriale, dans le cadre de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères réglée individuellement.

### **Article 18 - Détérioration des équipements communs**

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

Il en sera personnellement responsable à l'égard des autres membres de l'association syndicale et du constructeur, sans préjudice de ses recours, le cas échéant, contre les entrepreneurs ou fournisseurs ayant causé le dommage.

En cas de dégradations faites par des personnes non identifiées, les frais de remise en état seront supportés par l'association syndicale.

Les dépenses, aisément imputables à tel ou tel acquéreur, lui seront facturées, le solde des dépenses sera réparti de façon égalitaire.

## **CHAPITRE QUATRIEME - DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION**

### **Article 19 - Réalisation des travaux de construction et clôtures**

Les constructions seront réalisées conformément aux dispositions du permis de construire.

Avant l'achèvement du programme, toute modification du permis de construire pourra être demandée par le constructeur dans la limite du respect de l'esprit architectural d'origine.

Après l'achèvement du programme, toute modification de l'aspect extérieur des constructions ne respectant pas l'esprit architectural d'origine est interdite, par contre, les modifications de l'aménagement intérieur des constructions sont autorisées.

L'emplacement de stationnement privatif en béton lavé devra impérativement rester ouvert sur la chaussée. Il ne pourra en aucun cas être fermé par un quelconque grillage, mur ou portail.

Les clôtures de façade des parcelles seront obligatoirement constituées par un grillage d'environ un mètre de hauteur réalisé par le constructeur.

### **Article 20 - Sujétions relatives aux travaux de construction**

Hormis les constructions mentionnées au plan de composition, l'installation sur les lots de toutes autres constructions annexes est prohibée excepté les abris de jardin en bois, de ton clair.

Lors de la réalisation des constructions dument autorisées, le constructeur et ultérieurement le propriétaire, sont tenus, ainsi que leurs 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 propriétaires et de l'association syndicale, 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 la voie du groupement d'habitations. Il doit procéder, dans le meilleur délai, à l'enlèvement des gravats existants sur le lot du fait des travaux de construction initiaux ou d'éventuels aménagements intérieurs ultérieurs. Il est, en particulier, interdit de gâcher du mortier ou du béton sur la chaussée et les trottoirs.

## **Article 21 - Entretien extérieur des constructions – Entretien des clôtures - Tenue générale du groupement d'habitations**

Les terrains, les constructions et les clôtures doivent être constamment tenus en excellent état de propreté et d'entretien.

Les portes, volets, et plus généralement les éléments extérieurs en bois doivent être vernis ou peints tous les dix 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.

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

## **Article 22 - Ecoulement des eaux**

Nul ne pourra s'opposer à l'écoulement naturel de l'eau de ruissellement et aura pour obligation de recevoir les eaux provenant naturellement du fond supérieur.

Toutes les eaux pluviales recueillies sur les surfaces imperméables, en particulier, les toitures, terrasses, aires de stationnement non closes, accès au garage, etc.... de la parcelle seront évacuées vers le réseau commun.

Ce réseau sera raccordé sur un ouvrage de stockage enterré situé dans l'espace vert commun.

Un système de pompage permettra de remonter ces eaux dans l'espace vert en forme de bassin qui comportera un écoulement gravitaire régulé vers le réseau communal.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est formellement interdit.

## **CHAPITRE CINQUIEME - DISPOSITIONS DIVERSES**

### **Article 23 - Jouissance des lieux**

Il ne pourra être fait aucun autre usage des lots que celui de locaux à usage d'habitation et leurs annexes.

Les espaces communs, voies et ouvrages d'intérêt collectif sont à la disposition des membres de l'association syndicale qui peuvent en user librement suivant leur destination définie dans le règlement du groupement d'habitations et sans faire obstacle aux droits des autres propriétaires.

### **Article 24 - Arbres et plantations**

24.1 - Les plantations nouvelles sur les terrains privés seront réalisées conformément aux distances portées au Code Civil (Art 671 et suivants)

On doit respecter un recul de 2 mètres pour les plantations dépassant 2 mètres de haut et 0.50 mètre pour celles de moins de 2 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux arbres existants lors de la création du groupement d'habitations, ni à ceux plantés en remplacement, au même emplacement.

24.2 – Ces distances ne s'appliquent pas entre les plantations réalisées sur les parties communes et la limite des lots du groupement d'habitations.

### **Article 25 - Séchage du linge**

Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres, balcons ou dans les parties des jardins individuels visibles depuis la voie ainsi que dans les parties communes.

### **Article 26 - Affichage**

Toute publicité ou affichage sont interdits, sous réserve des exceptions suivantes :

- a) pour les panneaux indiquant qu'une maison est à louer ou à vendre
- b) pour les panneaux dits de chantier
- c) pour les panneaux publicitaires du promoteur liés à la présente opération ou à ses extensions éventuelles

### **Article 27 - 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 28 - Location**

Les propriétaires pourront louer leur maison comme bon leur semblera, y compris en location en meublé professionnelle (LMP) ou en location meublée non professionnelle (LMNP), et ce même pour de courtes durées, à la condition expresse que les locataires soient de bonne vie et mœurs

Les baux et engagements de location devront imposer aux locataires, sous peine de nullité de leurs contrats, l'obligation de respecter les dispositions du présent cahier des charges.

Cette action résolutoire peut être introduite par l'association syndicale auprès du Tribunal de Grande Instance,

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

Lorsqu'un bail ou engagement de location aura été consenti, le propriétaire devra, dans les 15 jours suivant la date de signature du contrat, en aviser, par lettre recommandée, le président de l'association syndicale.

Cette disposition ne s'applique pas aux locations en meublé.

### **Article 29 - Mutation**

En cas de mutation, une répartition des charges communes dues à l'association syndicale à ce moment sera établie entre l'ancien et le nouveau propriétaire, étant entendu que seul l'ancien propriétaire restera redevable envers l'association syndicale des charges impayées.

A cet effet, lors de la mutation d'un lot, avis doit être donné, dans les conditions prévues à l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, à l'association qui peut

faire opposition dans les conditions prévues audit article pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

### **Article 30 – Circulation et stationnement**

Excepté pendant la phase de construction, puis pour les livraisons ou déménagements, la circulation et le stationnement des véhicules d'un P.T.C. supérieur à 3, 5 T sont interdits dans le lotissement.

Cette règle ne s'applique ni aux véhicules d'entretien et de sécurité, ni éventuellement au ramassage scolaire.

Le stationnement des véhicules n'est pas autorisé sur les espaces verts communs

### **Article 31 – Stationnement privatif**

L'emplacement de stationnement privatif réalisé en béton lavé sur chaque lot ne pourra en aucun cas être clôturé, d'aucune manière que ce soit.

### **Article 32 – Antennes**

Il ne pourra être installé d'antenne satellite individuelle de télévision sur les façades, les fenêtres, les balcons, ni de manière visible sur les toitures. S'il n'existe pas de réception collective par satellite par l'intermédiaire de l'installation commune ou si le satellite souhaité n'est pas capté, tout occupant devra faire la demande au président de l'association syndicale en lettre recommandée avec accusé de réception en précisant :

1. la dimension de l'antenne
2. l'endroit précis où il souhaite la poser
3. le ou les satellites qu'il veut capter.

L'association a trois mois pour tenir une assemblée générale traitant ce sujet.

L'assemblée a trois possibilités :

1. accepter le projet
2. proposer une solution substitutive
3. refuser en motivant son refus.

Faute de réponse, il y a accord tacite de l'association syndicale.

### **Article 33 – Boîtes aux lettres**

Il sera installé, à l'entrée de l'opération, un nombre de boîtes aux lettres égal au nombre de lots. Aucune boîte supplémentaire ne pourra être installée sans autorisation de l'association syndicale. Ces boîtes seront la propriété de l'Association syndicale qui devra en assurer l'entretien.