

**CAHIER DES CHARGES**  
**LOTISSEMENT « Les Allées du Parc III »**

**COMMUNE de LE FAUGA**  
**(Haute-Garonne)**

**TITRE I – PIÈCES CONTRACTUELLES**

**ARTICLE 1 – OBJET ET FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES**

1.1 - La création, l'organisation et le fonctionnement du lotissement dénommé « LES ALLEES DU PARC III », les droits et les obligations du lotisseur, des acquéreurs des 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 par les dispositions du présent cahier des charges, ainsi que par les prescriptions du règlement du lotissement, du programme des travaux d'aménagement et des statuts de l'Association Syndicale Libre (ASL). Le lotissement sera réalisé en conformité avec les pièces graphiques jointes au dossier autorisé en vertu d'un arrêté accordant un permis d'aménager en date du 31 mai 2022, sous le numéro PA 031181 22 M0001, et de tout arrêté pris ou à prendre comme complément ou modificatif de l'arrêté susvisé.

1.2 - Le présent cahier des charges a pour objet de fixer les règles et servitudes de caractère privé du lotissement « LES ALLEES DU PARC III », sis au lieu-dit « Roucade » à LE FAUGA (HAUTE-GARONNE), incluant les parcelles de terrain figurant au cadastre de la commune à la section B sous les numéros 255, 1 360 en partie, 1 361, 1 363, 1 550 en partie et 2 517 pour une superficie d'environ 18 213 m<sup>2</sup>, avant réalisation du document d'arpentage et de modification du parcellaire cadastral à intervenir préalablement aux ventes de terrains à bâtir et/ou des espaces communs.

Ces règles s'imposeront :

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

Le cahier des charges est opposable à et par quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement, personne physique ou personne morale de droit privé ou de droit public qui détiendrait tout ou partie du lotissement.

A cet effet, il doit être rappelé dans tout acte transitif ou locatif des parcelles, par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou location ou de reventes ou locations successives ; soit être remis contre décharge à l'acquéreur ou au locataire.

Le respect des règles du présent cahier des charges est assuré par tout propriétaire du lotissement ou par l'ASL des propriétaires du lotissement.

Tout propriétaire peut également en demander directement l'application sans avoir à justifier de l'inaction de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE LES ALLEES DU PARC III.

En cas de transgression et de différent, le Tribunal de Grande Instance est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée, notamment en démolition et allouer tous dommages et intérêts.

## **ARTICLE 2 – COMPOSITION ET DESTINATION DU LOTISSEMENT**

### **2.1 - Périmètre – Désignation**

L'assiette foncière du lotissement est constituée par un ensemble de parcelles sises dans la commune de LE FAUGA, et cadastrée comme indiqué ci-dessus à l'article 1.

### **2.2- Lots et espaces communs**

L'ensemble des lots privatifs et des espaces à usage commun, figure dans les pièces du dossier d'arrêté de Permis d'Aménager et du (des) modificatif(s) subséquent(s), s'il(s) existe(nt).

### **2.3 - Destination du lotissement**

Le lotissement est destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation, et accessoirement, sous réserve de l'accord du permis de construire, l'exercice de professions libérales, dans les conditions suivantes à respecter :

- l'activité exercée ne devra, en aucune manière, causer de gênes au voisinage ni par le bruit, ni par l'odeur, ni enfin par une circulation excessive ;
- les occupants exerçant une profession libérale auront la faculté d'apposer à l'entrée extérieure de leur maison une plaque ne portant d'autre indication que leur nom, titre, profession, plaque dont le périmètre ne pourra excéder un demi mètre carré ;
- le propriétaire devra créer dans son lot et en dehors des espaces communs, un nombre suffisant de parkings (et conforme au Plan Local d'Urbanisme) pour assurer le stationnement de leurs visiteurs hors des voies ou espaces communs.

## **TITRE II – CONDITIONS DE VENTE**

### **ARTICLE 3 – VENTE DES LOTS**

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

3.2 - Tout acquéreur prendra le ou les lots à lui vendus dans l'état où ils se trouveront le jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix pour raison du dit état quel qu'il soit, ni pour aucun autre motif, reconnaissant l'avoir visité et reconnu au préalable.

3.3 - En particulier, il ne pourra élever aucune réclamation en cas de modification des tracés et des surfaces des autres lots que le sien, ou de modifications apportées à la voirie et à la viabilité en accord avec les pièces du dossier de Permis d'Aménager et du (des) modificatif(s) subséquent(s), s'il(s) existe(nt).

3.4 - En outre, les cessions des lots ne peuvent être consenties que pour l'édification de constructions conformes aux normes définies par le règlement du lotissement et du Plan Local d'Urbanisme.

3.5 - Chaque acquéreur payera en sus de son prix tous les frais, taxes, droits, honoraires et autres frais afférant à la vente.

### **ARTICLE 4 – NULLITE**

Les actes de vente, locations ou partages qui seraient conclus par l'acquéreur, en méconnaissance des dispositions du présent cahier des charges, seront nuls.

### **ARTICLE 5 – MESURAGE - BORNAGE**

5.1 - Le lotisseur préalablement à la mise en vente d'un lot, fera procéder au bornage et au mesurage de celui-ci par un géomètre Expert D.P.L.G., membre de l'ordre des géomètres choisi par le lotisseur.

5.2 - Un plan régulier de chaque lot sera dressé par le géomètre. Il devra obligatoirement être annexé à l'acte de vente. Ce plan définira les limites du lot, sa contenance définitive et devra être utilisé pour établir le plan de masse annexé à la demande des permis de construire.

5.3 - Les limites du terrain seront matérialisées par des bornes, des marques à la peinture ou des clous (pointes) selon la qualité du sol.

5.4 - Avant la signature de l'acte de vente, l'acquéreur pourra à ses frais, faire vérifier le plan de bornage de son lot par tout géomètre expert de son choix inscrit à l'ordre des géomètres experts. Aucune réclamation ne sera admise après la signature de l'acte de vente.

5.5 - A compter du jour de la vente du ou des lots, l'acquéreur sera tenu pour responsable du maintien du bornage du ou des lots de terrains à bâtir. Dès lors, dans le cas où le bornage initial viendrait à disparaître, le rétablissement des bornes sera effectué à la charge de l'acquéreur par le géomètre-expert du lotissement.

### **TITRE III – DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX CONSTRUCTIONS**

#### **ARTICLE 6 – PERMIS DE CONSTRUIRE**

6.1 - Chaque construction fera l'objet d'une demande de permis de construire. Ce permis de construire visera également le projet de construction des clôtures s'il en est prévu. Dans le cas d'une réalisation différée des clôtures, une déclaration de travaux sera nécessairement demandée auprès de la commune, au plus tard dans les vingt-quatre (24) mois suivant le jour de signature de l'acte authentique de vente du lot.

6.2 - Chaque propriétaire construit dans le respect des dispositions du règlement du lotissement (s'il existe), du présent cahier des charges et du règlement de la construction (obligation d'obtention d'un permis de construire ou d'un arrêté de non-opposition à la déclaration préalable selon le type de construction souhaité) et des éventuelles prescriptions visées dans l'arrêté du permis d'aménager.

#### **ARTICLE 7 – SUPERFICIE ET COEFFICIENT DE CONSTRUCTION**

7.1 - Les superficies parcellaires, figurant en annexe du règlement du lotissement sont données à titre indicatif ; elles seront déterminées avec précision, lors de la vente et après bornage des parcelles, par le géomètre expert, comme il est dit à l'article 5 et préalablement à la rédaction du document cadastral.

7.2 - La surface de plancher indiquée dans l'attestation de surface plancher constructible, pour chaque parcelle, est une superficie maximale que l'acquéreur ne pourra dépasser en aucun cas.

#### **ARTICLE 8 – CANALISATIONS - BRANCHEMENTS - APPUIS SUR BUTÉE DE TROTTOIR**

8.1 - Les acquéreurs des lots ne doivent se raccorder en souterrain aux réseaux d'adduction d'eau potable et d'assainissement, électricité, télécommunication, qu'en utilisant exclusivement les branchements amorcés à cet effet réalisés par le lotisseur ou les sociétés concessionnaires. Pour l'assainissement l'acquéreur doit obligatoirement séparer les rejets des eaux usées de ceux des eaux pluviales.

8.2 - Il est interdit de jeter dans les canalisations quoi que ce soit qui puisse provoquer une obstruction ou un engorgement des canalisations, des matières inflammables, corrosives, décapantes ou dangereuses, les garanties du constructeur ne jouant pas dans ce cas.

8.3 - Les acquéreurs feront leur affaire personnelle de contrat ou abonnement à souscrire auprès de la commune, ou des sociétés concessionnaires.

8.4 - En l'absence d'exutoire autorisé, les eaux pluviales de surface ou recueillies des toitures devront être obligatoirement répandues superficiellement sur chaque lot, sauf prescription particulière prévue à l'arrêté accordant le permis d'aménager ou tout arrêté modificatif ultérieur.

8.5 - Le propriétaire pourra se servir de la butée de trottoir pour établir le mur de clôture. Il devra toutefois établir une longrine en béton armé, des poteaux raidisseurs avec fondations adaptées à la hauteur du mur, une arase en béton armé sur le mur, et des joints de dilation appropriés, afin d'assurer une bonne stabilité. En aucun cas la butée de trottoir ne peut servir de fondation pour un mur de soutènement. Le lotisseur ne pourrait être tenu pour responsable en cas de fissuration ou de dégradations d'un mur bâti sur ces blocs. En aucun cas la butée de trottoir ne devra être détruite.

## **ARTICLE 9 – SUGGESTIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION**

9.1 - Le propriétaire est tenu, pour lui-même et pour ses entrepreneurs et ouvriers, de n'imposer aux autres propriétaires que la gêne résultant inévitablement des travaux et de prendre toutes précautions pour que celle-ci ne soit pas aggravée.

Il est tenu, directement à l'égard des autres propriétaires (et de l'ASL) de réparer tous désordres causés aux voiries et trottoirs, équipements et espaces communs, aux lots privatifs et leurs constructions, ainsi que les coffrets privatifs et communs et autres accessoires.

Tout acquéreur de lot devra s'assurer au moment de l'édification de sa construction que ses entrepreneurs ont pris toutes les mesures pour protéger les trottoirs ou leur bordure au droit de la façade de son lot, il sera tenu pour responsable du défoncement des caniveaux, bordures et trottoirs, et autres dégradations constatées sur toute la longueur de son lot.

De ce fait, les frais de remise en état des ouvrages nécessités par les dégradations ainsi commises seront à sa charge.

9.2 - Les accès aux lots n'étant pas accessibles aux toupies béton, le propriétaire s'engage à imposer à son constructeur la livraison du béton par l'intermédiaire d'une pompe à béton. De même, il s'engage à faire épauler le trottoir avant tout passage de véhicules.

9.3 - Il est interdit de créer, par lui-même ou par ses entrepreneurs ou ouvriers, aucun dépôt de matériaux ou de gravats sur les voies du lotissement, les espaces verts ou les lots privatifs. Il doit procéder dans le meilleur délai à l'enlèvement des gravats existant sur son propre lot, du fait des travaux de construction.

Il est en particulier interdit de gâcher du mortier ou de brûler des matériaux sur la voie publique, ou les espaces privatifs et communs voisins.

Il est également interdit aux véhicules de chantier et autres, de passer sur, ou traverser, les lots privatifs voisins.

9.4 - Avant tout commencement de construction par les acquéreurs des lots, ceux-ci auront l'obligation de procéder à la réalisation d'un accès empierré partant de l'emplacement de leur futur garage et débouchant sur la voie du lotissement au niveau de leur accès imposé et constitué de tout-venant 0/80 mm sur une épaisseur minimum de 30 cm après décapage de la terre végétale.

### **ARTICLE 10 – AFFICHAGE**

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

- pour les panneaux indiquant qu’une maison est à louer ou à vendre,
- pour les panneaux ou plaques de professions libérales ou assimilées si celles-ci sont autorisées (cf. article 2.3),
- pour les panneaux de chantier des acquéreurs et du lotisseur jusqu’à complet achèvement, et les panneaux de publicité du lotisseur qui pourront être conservés jusqu’à la fin de la commercialisation de l’opération, sans donner lieu à quelque indemnité que ce soit.

### **ARTICLE 11 – JARDINS**

11.1 - Les parties des lots individuels non réservés à la construction seront aménagées en jardins d’agrément.

L’entrepôt dans le jardin de tous véhicules, caravanes, remorque, canot, objet quelconque, etc. est rigoureusement interdit, étant toutefois précisé que sur l’accès garage seul, le stationnement de voiture et d’une caravane sera autorisé.

11.2 - Les cuves à gaz ou à mazout implantées dans les jardins devront être obligatoirement enterrées.

### **ARTICLE 12 – ENTRETIEN**

#### **12.1 - Parties privatives**

Les constructions doivent être constamment tenues en bon état de propreté et d’entretien.

#### **12.2 - Parties communes**

Les parcelles à usage commun de l’ensemble immobilier, les ouvrages et équipements d’intérêt collectif établis seront conservés et entretenus, dès leur achèvement, par l’ASL, aux frais des propriétaires des parcelles privatives, sauf classement dans le domaine public et prise en charge de cet entretien par la collectivité.

Les charges d’entretien des parcelles à usage commun, de réparation et éventuellement de remplacement des ouvrages et équipements d’intérêt collectif ainsi que le cas échéant, les frais d’éclairage, arrosage, enlèvement des boues et neige, seront supportés par les propriétaires des parcelles privatives, selon la répartition prévue dans les statuts de l’ASL.

Compte tenu de la constitution de servitudes de passage, de réseaux et d’usage du poste de relevage au bénéfice des « allées du Parc III », les frais d’entretien et de remplacement liés à ces servitudes seront répartis entre les colotis des « allées du Parc I », des « allées du Parc II » et des « allées du Parc III ».

A la suite d’une étude environnementale, **certaines zones ont été qualifiées d’espaces naturels à conserver, (Cf. plan de composition PA 4 du permis d’aménager : haies et arbres à préserver dans les secteurs Est)**. Afin de conserver la richesse naturelle de ces espaces, un entretien minimum est nécessaire de façon à maintenir leur intégrité.

Chaque propriétaire sera personnellement responsable des dégradations commises à la viabilité ou ses accessoires par ses entrepreneurs. Il devra immédiatement, à ses frais, faire remettre en bon état les parties détériorées.

## **ARTICLE 13 – ARBRES ET PLANTATIONS**

13.1 - Les propriétaires des lots, afin de donner puis conserver un caractère agréable et verdoyant au lotissement, devront planter arbres et/ou arbustes et/ou fleurs et/ou pelouses sur chacun de leurs lots. La zone en façade entre la voie et la construction sera aménagée en terrain d'agrément. Les jardins potagers ne seront tolérés que sur les parties arrières des terrains.

13.2 - 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 dommage, d'aucune cause d'exonération, notamment vétusté, orage, foudre ou tempête.

Lors d'un abattage, il prend les précautions nécessaires pour éviter tous dommages aux lots voisins et les réparer, s'il en est causé.

13.3 - Chaque propriétaire devra entretenir son lot de façon à ce que le terrain soit constamment débroussaillé. Les haies seront élaguées en temps utile et échenillées chaque fois qu'il sera nécessaire, et seront conformes au Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 14 – LES DECHARGES**

Les décharges (ordures, déchets, matériaux) sont interdites.

## **ARTICLE 15 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Il est stipulé à titre de règle générale, que le stationnement de véhicules autre que véhicule de transport courant est expressément prohibé sur toutes les voiries.

Les emplacements de stationnement en bordure des voies de circulation sont à usage commun.

Le stationnement sur les parkings communs situés en bordure de la voie est limité à 24 heures de façon à pouvoir être utilisés par l'ensemble des occupants du lotissement.

# **TITRE V – SERVITUDES**

## **ARTICLE 16 – SERVITUDES GENERALES**

16.1 - Tout acquéreur déclare bien connaître le ou les lots à lui vendus, pour les avoir visités sur place.

16.2 - Les réseaux d'adduction d'eau potable, d'assainissement, d'électricité, d'éclairage public, de télécommunication, de télédistribution, ou autres, emprunteront en principe les voies (chaussées et trottoirs) du lotissement.

16.3 - Les acquéreurs souffriront sans indemnité les servitudes frappant les lots qu'ils acquièrent comme celles pouvant être portées sur les biens dont ils ont collectivement la jouissance. Ils jouiront de même, et sans soulte les servitudes actives qui pourraient être portées sur les mêmes biens.

16.4 - Les acquéreurs des lots ne pourront s'opposer au passage des canalisations d'eau, d'assainissement, d'électricité ou de télécommunication devant traverser éventuellement, pour des raisons techniques, leur lot et aux servitudes qui en résulteraient.

En outre, ils ne pourront s'opposer à l'exécution des travaux nécessités par la réparation, l'entretien et le remplacement des canalisations et autres éléments d'équipement pouvant se trouver sur leurs lots. La remise en état du terrain après travaux sera à la charge du service public ou de l'entreprise concessionnaire et, à défaut, de l'ASL des propriétaires.

16.5 - Aucun acquéreur ne pourra s'opposer ni au surplomb de son lot par le réseau aérien de distribution électrique, ni à l'élagage des arbres et des haies pouvant gêner ce réseau.

## **ARTICLE 17 – PASSAGE SUR LES LOTS**

17.1 - En ce qui concerne les canalisations et réseaux (eaux, égouts, électricité, téléphone, etc.) chaque lot devra supporter le passage de ceux (eaux, égouts, électricité, téléphone, etc.) qui pourront être utiles à l'un ou l'autre des fonds.

17.2 - Les propriétaires seront tenus, à titre de servitude perpétuelle, de permettre en toutes circonstances l'accès sur leurs terrains des agents des administrations ou des concessionnaires concernés, ainsi que de leurs entrepreneurs dûment habilités, en vue de la surveillance, de l'entretien et de la réparation desdits réseaux de canalisations.

17.3 - Le lotisseur pourra constituer toutes servitudes de passage ou de raccordement, consentir tous baux ou toutes cessions de terrains, sur les parties communes ainsi que sur les lots lui appartenant encore.

## **ARTICLE 18 – SERVITUDES D'URBANISME**

18.1 - Le lotisseur, les acquéreurs et éventuellement les locataires des lots sont tenus de se conformer aux règlements en vigueur et notamment aux règlements municipaux.

18.2 - Les haies végétales bordant à 0,50 m les limites séparatives seront limitées à 1,90 m de hauteur. Elles devront donc être élaguées en conséquence.

## **TITRE V – VIABILITE**

### **ARTICLE 19 – PROPRIETE DU SOL**

19.1 - Les voies et les espaces communs seront la propriété du lotisseur ou de l'ASL en attendant le classement éventuel dans le Domaine Public.

19.2 - Le lotisseur se réserve la faculté d'utiliser quand bon lui semblera les divers réseaux ainsi que la voirie du lotissement pour desservir éventuellement d'autres immeubles, sans que les acquéreurs ou l'ASL puissent réclamer une indemnité quelconque à ce sujet.

### **ARTICLE 20 – CIRCULATION ET ACCES DU LOTISSEMENT**

20.1 - Tous les acquéreurs ont sur la voie des droits de jour, vue, issue et circulation.

20.2 - Le stationnement prolongé des caravanes, même celles appartenant aux propriétaires ou locataires des lots, est interdit sur les voies du lotissement.

20.3 - Il est interdit aux acquéreurs d'ouvrir sur leur terrain d'autres voies que celles prévues au plan du lotissement.

### **ARTICLE 21 – RESERVES SUR LES EQUIPEMENTS OU VOIES COMMUNES**

Le lotisseur se réserve, tant pour lui-même que pour tous tiers qu'il se substituerait, le droit d'utiliser les voies, réseaux et ouvrages du lotissement pour la desserte des terrains voisins restant lui appartenir, sans pour autant qu'ils soient attenants au lotissement, ceux dont il pourrait réaliser l'acquisition et ceux pour lesquels il aurait établi une convention spécifique relatée dans le présent cahier des charges. Les conditions de participation aux charges d'entretien sont les mêmes que les

règles de répartition des charges ci-dessous stipulées. Les parcelles alors desservies participeraient aux charges d'entretien et de réparation des voies, réseaux et équipements du lotissement de la même manière que l'ensemble des lots.

## **TITRE VI – DISPOSITIONS GENERALES**

### **ARTICLE 22 – PROHIBITION**

22.1 - Toutes les activités qui sont incompatibles avec la tranquillité, la salubrité, la sécurité, et la bonne tenue d'un quartier d'habitation sont interdites sur toute l'étendue du lotissement.

22.2 - Sont prohibés dans le lotissement, les dépôts de toute nature tels que gravats ou encombrants, matériaux, véhicules inusités, etc...(cf. articles 23 et 25.1).

22.3 - Il est interdit de laisser des animaux vaquer sur la voie du lotissement.

22.4 - L'étendage du linge de façon apparente est interdit en façade des lots donnant sur la voie et les espaces communs.

22.5 - L'implantation d'habitations mobiles, sans fondation, sont interdites telles que chalets, mobil-homes et autres HLL.

22.6 - L'édification de constructions de caractère précaire telles que les étables ou porcheries ainsi que l'élevage des animaux de ferme, est interdite. Les poulaillers et les clapiers sont autorisés à la condition expresse que le nombre d'animaux ne soit pas supérieur à 5.

22.7 - Il est interdit d'ouvrir des carrières sur les lots.

22.8 - L'affichage ainsi que la publicité sont interdits, sauf ce qui est prévu à l'article 10. Toutefois, le lotisseur et les promoteurs se réservent la possibilité de maintenir des panneaux publicitaires et conservent le droit à l'image de leur opération.

### **ARTICLE 23 – TENUE GENERALE**

23.1 - Les lots, les constructions, les espaces libres et les voies doivent être tenus en excellent état de propreté et d'entretien.

23.2 - Chaque propriétaire sera personnellement et pécuniairement responsable des dégradations et détériorations commises à la viabilité ou à ses accessoires, soit par lui-même, soit du fait de ses entrepreneurs et ouvriers. Faute de réparation, et après mise en demeure par le lotisseur ou le syndicat, il sera procédé d'office à la remise en état aux frais du propriétaire responsable.

Les prescriptions suivantes doivent en particulier être respectées :

- chaque propriétaire devra entretenir son lot de façon à ce que le terrain soit constamment débroussaillé, les haies seront élaguées en temps utile pour éviter toute propagation d'incendie,
- les fouilles sont interdites, si ce n'est pour la construction et à la condition de remettre le sol en état,
- les dépôts (ordures, déchets, matériaux) même temporaires sont proscris sur les lots, les voies, les terrains voisins.

23.3 - Chaque acquéreur doit remettre au service public de nettoyage ses propres déchets. Les matériaux de construction en cours d'utilisation et seulement pendant cette période, peuvent être déposés sur le terrain des lots intéressés, mais en aucune façon sur les parties communes ni sur

l'emprise des voies. De même, les manipulations nécessitées par les chantiers sont interdites hors des lots.

2434 - Les acquéreurs ne peuvent modifier l'écoulement de l'eau de ruissellement ou obstruer canalisations, buses et fossés.

23.5 - L'ASL devra assurer l'entretien des ouvrages et des plantations.

## **ARTICLE 24 – CLASSEMENT DANS LE DOMAINE PUBLIC**

24.1 - Les voies, les réseaux et les espaces communs prévus au plan annexé sont destinés à être incorporés au domaine public communal, en tout ou partie, sitôt leur achèvement et si la collectivité compétente le désire et l'accepte.

24.2 - L'ASL sera tenue d'en faire remise gratuite et sans qu'aucun des propriétaires n'ait le droit de s'y opposer.

24.3 - En attendant le classement éventuel dans le domaine public, le sol des voies demeurera affecté à la circulation publique sans aucune restriction (notamment pour la collecte des déchets urbains, la défense incendie et des personnes...).

## **ARTICLE 25 – CHARGES**

### **25.1 - Fonds de garantie pour vols, dégradations et dépôts sauvages :**

Lors de la signature de l'acte notarié d'acquisition des lots, chaque acquéreur versera sur un compte séquestre entre les mains du notaire rédacteur de l'acte, une somme de MILLE Euros (1000,00 €) par lot individuel acquis, à titre de participation au fonds de garantie. Le fonds de garantie couvrira les réparations d'éventuelles dégradations, vols, dépôts sauvages, ... sur les parties communes du lotissement et sur les lots non actés si le responsable n'a pas été identifié, ou en cas de responsable identifié mais qui n'exécute pas la réparation.

Les travaux de réparations seront payés par le compte séquestre sur ordre de l'aménageur et les factures seront conservées par le notaire pour justification.

Le solde sera restitué à l'ASL par le notaire, sur ordre de l'aménageur, déduction faite du paiement des factures, dans un délai maximum de deux (2) ans après l'obtention d'une attestation de non opposition à la conformité des travaux du lotissement émise par la commune, et après la signature de l'acte authentique de transfert de propriété des espaces et équipements communs du lotissement.

Les fonds seront alors gérés par l'ASL jusqu'à la rétrocession des parties communes à la collectivité. Les fonds restant seront ensuite rétrocédés par l'ASL aux acquéreurs, au prorata du nombre de lot ayant participé au fond de garantie, après rétrocession des parties communes à la Collectivité.

En cas d'insuffisance de provision, pour effectuer les travaux de réparation, l'ASL aura la possibilité d'effectuer des appels de fonds supplémentaires.

Dans le cas d'une cession des espaces et équipements communs directement à la collectivité, la somme restante sera versée directement par le notaire à chaque acquéreur, au prorata du nombre de lots ayant participé au fond de garantie.

### **25.2 - Caution pour achèvement conforme des clôtures :**

Chaque acquéreur versera le jour de l'acte authentique chez le notaire, à titre de dépôt de garantie de l'achèvement conforme des clôtures, une somme de SIX CENT Euros (600,00€) par lot individuel acquis.

Cette somme sera restituée à l'acquéreur dans un délai de trois (3) mois maximum à compter du constat par le maître d'œuvre de l'achèvement conforme des clôtures et de la production des pièces

établissant la conformité de construction (DAACT et attestation de non-opposition à la conformité émise par la commune).

En cas de non-conformité des clôtures, l'acquéreur autorise le notaire à reverser le dépôt de garantie à l'aménageur, à titre de dommages et intérêts, un mois après une mise en demeure par lettre recommandée avec AR restée infructueuse, réclamant la mise en conformité des clôtures au règlement de lotissement.

Cette somme forfaitaire indemnise l'aménageur du préjudice d'atteinte à son image de marque en cas de non-conformité des clôtures au règlement du lotissement.

25.3 - Les acquéreurs acquitteront à compter du jour fixé pour leur entrée en jouissance tous les impôts, contributions et charges de toute nature, auxquels les immeubles vendus peuvent et pourront être assujettis.

## **ARTICLE 26 – GARANTIE, LITIGES ENTRE LES ACQUEREURS**

Le lotisseur sera tenu à toutes les garanties ordinaires et de droit. Il déclare qu'il n'a conféré aucune servitude sur le lotissement à l'exception de celles qui résultent du présent cahier des charges, du règlement du lotissement et celles indiquées aux titres de propriété.

Tout co-lotis est en droit d'exiger la bonne exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges.

En conséquence, les acquéreurs qui se prétendraient lésés seront subrogés dans tous les droits du vendeur à l'effet d'exiger de les régler directement entre eux, sans que dans aucun cas, ni sous aucun prétexte, l'intervention du lotisseur puisse être exigée.

## **ARTICLE 27 – ADHESION AU PRESENT CAHIER DES CHARGES - MODIFICATION**

27.1 - Le cahier des charges sera porté à la connaissance de tout acquéreur préalablement à la signature des actes. La signature des actes de vente entraîne l'adhésion complète aux dispositions contractuelles du présent cahier des charges, dont un exemplaire est remis à chaque acquéreur de lot. Il s'impose à tout propriétaire de lot et n'est affecté d'aucune péremption ni caducité.

27.2 - Le présent cahier des charges pourra être modifié par l'ASL du lotissement selon les conditions de majorité fixées par l'article L. 442-10 du Code de l'Urbanisme, après l'obtention par le lotisseur de la DAACT devenue définitive.

Dans l'hypothèse où cet article cesserait d'être applicable, la modification ne pourra être prononcée qu'à la majorité des deux tiers des propriétaires de lots, chaque propriétaire ne détenant qu'une voix quel que soit le nombre de lots qu'il possède.