

Commune de PESSAC

Avenue du Port Aérien

L'impasse Louis Blériot

CAHIER DES CHARGES



L'impasse Louis Blériot

CAHIER DES CHARGES

OBJET

Le présent cahier des charges fixe les droits, charges et obligations de droit privé de tout acquéreur d'un terrain du lotissement « **L'impasse Louis Blériot** », situé sur la commune de PESSAC.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement. Un exemplaire sera remis à chaque acquéreur lors de l'établissement du contrat de vente.

Ce cahier des charges est mis en place pour une durée de **Vingt Ans à partir de la date de délivrance du Permis d'Aménager**.

ARTICLE 1 : DÉLIMITATION ET BORNAGE DES LOTS

La délimitation et le bornage du lot vendu seront établis par le géomètre-expert de l'opération :
Cabinet de Géomètres Experts Yann GUÉNOLÉ
245 avenue Louis Barthou
BP132
33020 – BORDEAUX CEDEX

Il sera remis à chaque acquéreur le plan de situation et le plan de bornage. Ces documents seront annexés à l'acte de vente.

Avant le démarrage des travaux de sa construction, l'acquéreur de chaque lot devra vérifier l'existence de toutes les bornes qui ceinturent son lot.

Il devra signaler par lettre recommandée la disparition éventuelle d'une ou plusieurs bornes au géomètre et au lotisseur.

Le géomètre procédera alors à son tour à la vérification et éventuellement à la réimplantation. Si les bornes existent et correspondent bien au plan de bornage, l'acquéreur du lot supportera les frais de déplacement et de contrôle du géomètre.

Si les bornes ont effectivement disparu, le géomètre recherchera les responsabilités et facturera éventuellement le travail au responsable en se réservant la possibilité de poursuivre en justice s'il y a intention malveillante.

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 au tableau de l'Ordre des Géomètres.

Aucune réclamation ne sera admise après la signature de l'acte de vente.

ARTICLE 2 : TRAVAUX A LA CHARGE DES ACQUÉREURS DE PARCELLES

Chaque acquéreur de parcelle aura à sa charge, outre le coût de ses constructions, celui :

- De leur adaptation au sol déterminée par son maître d'œuvre sous sa propre responsabilité. Dans ce sens, il est recommandé aux acquéreurs de prendre toutes précautions qui pourraient s'avérer nécessaires du fait de l'état, de la nature du sol et du sous-sol et pour ce faire, de procéder éventuellement à tous sondages et études de sol **préalablement à la signature de l'acte de vente**. De plus, les acquéreurs devront établir le niveau de référence de leur maison de manière à évacuer les eaux usées vers le regard prévu à cet effet par une canalisation d'une pente minimale de 1%, et à respecter la cote de seuil définie dans le règlement du lotissement.
- Des aménagements, accessoires et dépendances desdites constructions.
- De tous les travaux, de quelque nature qu'ils soient, non stipulés au programme des travaux, lequel délimite nettement ceux mis à la charge du lotisseur.
- De l'édification de sa clôture, dans le délai de huit mois après la signature de l'acte authentique de vente, selon les prescriptions prévues au règlement du lotissement. Entre propriétaires voisins, la construction de la clôture sera à frais communs. Son montant, avancé en totalité par la partie qui l'édifiera, devra être remboursé par le propriétaire mitoyen dans le mois de son acquisition, au coût de son édification. En aucun cas les acquéreurs ne pourront réclamer au lotisseur la valeur de la mitoyenneté de la clôture.
- Du raccordement de sa construction aux réseaux dans les règles de l'art. Concernant le raccordement sur les regards de branchements assainissement, l'étanchéité devra être particulièrement soignée et il est rappelé que **l'acquéreur doit impérativement effectuer son branchement sur le tuyau d'évacuation des eaux usées en attente sous son lot** **Tout raccordement direct sur un regard ou canalisation situés sous le domaine commun est strictement interdit.**
- De la réalisation, sur son lot et à ses frais, d'un ouvrage destiné à stocker et réguler les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées (conformément à l'article 3B du règlement du lotissement).
Cet ouvrage devra être conforme au schéma de principe fourni par l'aménageur, et devra être dimensionné en fonction de l'étude de perméabilité réalisée par le propriétaire et du formulaire de dimensionnement établi par Bordeaux Métropole.
Le rejet régulé de cet ouvrage sur le **tuyau Eaux Pluviales en attente sous son lot**.
Tout raccordement direct sur un regard ou canalisation situés sous le domaine commun est strictement interdit.
 - Pour les lots n° 1 à 8 : chacun de ces lots dispose d'un droit d'imperméabilisation de 80 m² inclus dans l'ouvrage de régulation du lotissement. Au-delà de 80 m² d'imperméabilisation, les propriétaires devront prévoir l'ouvrage décrit ci-dessus.
 - Pour le lot n° 9 : le propriétaire de ce lot devra prévoir un ouvrage de stockage et de régulation des eaux pluviales quelle que soit la surface imperméabilisée sur son lot.
- De la reconstruction des bordures et trottoirs dégradés après achèvement de ses travaux. Il sera tenu pour responsable de tous les désordres existants au droit de son lot, qu'il s'agisse de la voirie proprement dite ou des ouvrages qu'elle comporte (bordures, regards, bouches d'incendie, candélabres, chambres Télécom, etc.).

ARTICLE 3 : UTILISATION ET ASPECT DES VOIES

3-1 – Police

Les acquéreurs de chacun des lots seront responsables de la maintenance des ouvrages construits et, pour ce faire, s'engagent à veiller pendant la construction à ce que :

- ♦ **Une allée de chantier de 30cm d'épaisseur soit réalisée sur lot sur toute la largeur de l'accès.**
- ♦ les véhicules de chantier soient équipés de pneus et ne dépassent pas une charge telle que prévue au code de la route (actuellement 13 tonnes/essieu),
- ♦ **les camions de livraison placent des répartiteurs de charge sous leurs vérins stabilisateurs afin de ne pas poinçonner les enrobés,**
- ♦ les livraisons de béton par toupie n'entraînent pas de dépôts accidentels, et que les toupies soient nettoyées sur le terrain avant de sortir sur les voies du lotissement.
- ♦ **des cales soient posées au droit des bordures afin que les passages d'engins ne les détériorent pas,**
- ♦ la protection des trottoirs soit assurée de manière efficace et continue soit :
 - par platelage,
 - par grave-ciment sur polyane,
 - ou tout moyen efficace,
- ♦ **les machines à enduit soit nettoyées (à l'eau et pas à l'essence) sur le lot et en aucun cas dans les bouches d'égout du lotissement.**
- ♦ le ciment ne soit gâché qu'à l'intérieur de sa parcelle et obligatoirement sur une bâche, tôle, polyane ou similaire et en aucun cas sur la chaussée,
- ♦ les camions amenés à enlever les terres excédentaires respectent les règles en la matière afin de ne pas salir la voie existante,
- ♦ aucune vidange d'engins ou matériel ne soit effectuée à l'intérieur du lotissement,
- ♦ **le raccordement de sa construction sur le réseau d'assainissement soit bien effectué sur le tuyau en attente sous son lot et en aucun cas directement sur un regard ou canalisation situés sous le domaine commun (cf. article 4 du règlement).**

Dans ce sens et à toutes fins utiles, l'acquéreur s'oblige à demander à son ou ses entreprises avec extension aux sous-traitants et fournisseurs :

- ♦ le respect du présent règlement de police qui sera visé par ces derniers et portera la mention « lu et approuvé bon pour accord »,
- ♦ une attestation d'assurance responsabilité civile datée de moins de 3 mois,
- ♦ un état des lieux contradictoire avec éventuellement constat d'huissier en présence d'un représentant de la commune si la voirie a été reprise dans le domaine communal ou du lotisseur si cette reprise n'est pas encore effective.

Et de manière à ce que les ouvrages soient, après terminaison des travaux, remis en état en cas de dégradation.

Dans tous les cas, l'acquéreur sera tenu pour personnellement responsable des dégradations causées par sa ou ses entreprises, en particulier dans le cas où elles ne se substitueraient pas à lui pour les remises en état.

3-2 – Propreté

Les voies et trottoirs devront être tenus libres et en parfait état de propreté.

La voie du lotissement étant privée, les conteneurs individuels devront être amenés à l'emplacement prévu à cet effet à l'entrée du lotissement pour permettre leur ramassage, en respectant les horaires suivants :

- la veille du ramassage **à partir de 17 h**,
- ils devront être réacheminés dans les propriétés individuelles **à 19 h au plus tard le jour du ramassage**.

Chaque acquéreur est tenu d'évacuer à ses frais l'intégralité des déchets liés à ses constructions (terres excédentaires, végétaux, gravats, etc.). Il ne sera fait, sous aucun prétexte, de dépôts d'immondices ou objets quelconques sur les parties communes du lotissement, y compris des terres et déchets verts. Les boues, ordures ou matériaux pouvant s'accumuler dans les caniveaux devront être enlevés aux frais de l'Association Syndicale Libre (A.S.L.) du lotissement.

Il est expressément interdit à toute personne, et notamment à tout acquéreur de lot, de déposer des déchets sur les terrains non utilisés du lotissement, y compris des terres et déchets verts.

Afin d'éviter tout risque d'incendie, les propriétaires des lots seront tenus de se conformer aux réglementations (tant départementales que communales) en vigueur pour le débroussaillage.

Les lots laissés à l'abandon qui ne seraient pas nettoyés et entretenus en état de propreté pourront l'être d'office, par les soins du lotisseur, de l'ASL ou de la commune, aux frais des propriétaires défaillants après une mise en demeure par une simple lettre recommandée restée sans effet dans le mois qui suit l'envoi. Si le lot est clôturé, ce nettoyage sera obtenu par voie judiciaire.

3-3 – Clôtures

Elles devront impérativement respecter la forme décrite à l'article 2.4.2 du dernier règlement autorisé (Cette règle continuera à s'appliquer pendant toute la durée de validité du cahier des charges, même après la caducité du règlement)

3-4 – Abris de Jardins

Les constructions isolées, annexes à l'habitation doivent être implantées dans les zones prévues à cet effet sur le plan de composition.

Pour rappel, toute construction de plus de 5m² doit faire l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme (déclaration Préalable ou permis de construire)

Dans tous les cas, un abri de jardin par lot est toléré, **à condition :**

- **qu'il soit disposé à l'arrière de la construction principale,**
- **et, le cas échéant, qu'il soit masqué par des végétaux de façon à ne pas être visible depuis les voies.**

ARTICLE 4 : CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE DES TERRAINS ET PRIX

Conditions de vente

Le prix de chacun des lots de terrain ainsi que les modalités de paiement sont fixés dans la promesse unilatérale de vente, puis dans l'acte de vente signés par chacun des acquéreurs. Ceux-ci acquitteront les impôts et charges de toutes natures à compter du jour de leur entrée en jouissance. Ils supporteront les frais, droits et honoraires de chaque vente.

La vente des lots est effectuée aux conditions ordinaires et de droit. L'acquéreur sera tenu de prendre le lot à lui vendu dans l'état naturel où il se trouvera au jour fixé pour la délivrance et l'entrée en jouissance, sans aucune garantie relative à la structure géologique du sol et du sous-sol, notamment en ce qui concerne éventuellement une inconsistance des sols, une résurgence d'eau ou une présence rocheuse pouvant entraîner des fondations spéciales, des travaux de drainage, etc.

L'acquéreur a toute faculté, préalablement à la signature de l'acte authentique, de faire procéder par son constructeur/maître d'œuvre, si ce dernier le juge nécessaire, sur le lot qu'il a réservé, à toute étude préalable du sol susceptible de constituer un élément d'appréciation indispensable pour la réalisation de son projet de construction.

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, reste exclusivement à la charge de l'acquéreur et ne pourra donner lieu à une diminution du prix du terrain.

Principes de bon voisinage

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

Les étendoirs à linge ne doivent pas être visibles depuis les voies.

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

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

Nuisances sonores

Il est strictement interdit de faire fonctionner tout matériel audio, radio, ou autres instruments sonores, notamment en plein air, dans des conditions d'émission qui pourraient troubler la tranquillité des habitants du lotissement.

Les appareils fixés à l'extérieur des constructions et susceptibles de générer des nuisances sonores, tels que les ventilateurs, les climatiseurs, les pompes à chaleur, les équipements de piscines (etc.) devront respecter les dispositions des articles R.1334-30 à R.1334-37 du Code de la Santé Publique, relatives à la lutte contre le bruit. En outre, ils devront être placés le plus loin possible des limites séparatives, en respectant une distance minimale de 2,5 mètres par rapport à ces limites.

Activités professionnelles

L'exercice de toute profession libérale ou artisanale n'est autorisé que pour autant qu'il ne nécessite aucun local ou installation dont la nature ou l'usage pourrait porter atteinte au caractère résidentiel du lotissement.

Affichage et publicité

Les lots devant être occupés résidentiellement, il est interdit aux colotis de procéder à tous affichages ou publicités à l'exception du panneau légal de permis de construire et des plaques professionnelles. Toutefois le lotisseur sera autorisé à implanter des panneaux nécessaires à commercialiser ce programme ou tout autre, sans indemnité.

Circulation et stationnement

La circulation ou le stationnement des véhicules et les déballages ou achalandages de forains, marchands ambulants, roulotteurs ou autres, sur tout ou partie des voies, est interdit, sauf dérogation pouvant être décidée par l'Association Syndicale.

Ne sont pas comprises dans cette interdiction, les voitures particulières des acquéreurs, celles de leurs visiteurs ou entrepreneurs pour les terrassements ou pour les transports de matériaux de construction, ainsi que les voitures de déménagements.

Le stationnement prolongé des caravanes et camping-cars, même ceux appartenant aux propriétaires ou locataires des lots, est interdit sur les voies et parc de stationnement du lotissement.

Le stationnement prolongé véhicules dépassant un Poids Total en Charge de 3,5 tonnes, même ceux appartenant aux propriétaires ou locataires des lots, est interdit sur les voies et parc de stationnement du lotissement ainsi que sur les lots.

Il est interdit aux acquéreurs d'ouvrir sur le terrain d'autres voies ou accès que ceux prévus au plan du lotissement.

Assurance

Il est **fortement recommandé** à chaque acquéreur de souscrire, dès l'entrée en jouissance de son terrain, une **assurance responsabilité civile propriétaire**.

Dès le début des travaux, l'acquéreur devra **impérativement** faire **assurer contre l'incendie les constructions élevées sur son terrain**. La police d'assurance devra contenir une **clause d'assurance contre le recours des voisins**.

ARTICLE 5 : SERVITUDES

5-1 Généralités

Les acquéreurs souffriront les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les terrains vendus, sauf à profiter de celles actives, le tout s'il en existe, à leurs risques et périls, sans recours contre le lotisseur et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droit qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

A cet égard, le lotisseur déclare qu'il n'existe, à sa connaissance, pas d'autres servitudes que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, des dispositions prescrites dans le Permis d'Aménager et documents annexés, tels qu'ils seront relatés dans les actes de vente, et toutes celles pouvant se révéler nécessaires pour la mise en viabilité des lots.

Les acquéreurs seront subrogés dans tous les droits, actions et obligations des vendeurs, relativement aux droits de passage et de servitudes quelconques énoncés en suite de l'origine de propriété.

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

Le lotisseur se réserve le droit d'édifier aux endroits où bon lui semblera, tous panneaux publicitaires, et ce, jusqu'à la vente du dernier lot, non seulement du présent lotissement, mais de tout autre lotissement que le lotisseur pourrait entreprendre.

Le lotisseur ou ses ayants-droits se réserve les droits de passage les plus étendus, accès, voirie, canalisations, sur toutes les voies et espaces communs du lotissement, pour toute opération qu'il pourrait réaliser sur tout terrain à proximité du présent lotissement, sans aucune indemnité.

5-2 Nombre de logements par lot

Un seul logement est autorisé par lot. Toute division de lot est interdite, et il est interdit de créer des viabilités et accès supplémentaires à ceux mis en place par l'aménageur.

5-3 Servitude de lignes électriques

1. Droits de servitude consentis à ENEDIS

- a) Le lotisseur, comme propriétaire du lotissement, concède à ENEDIS, à titre de servitude, les droits suivants :
 - Etablir à demeure sous les voies et trottoirs du lotissement, les canalisations électriques souterraines nécessaires à la distribution générale de l'électricité, à l'éclairage public et au branchement des abonnés ;
 - Positionner si nécessaire des bornes de repérage ;
 - Poser sur socle, sur les voies ou sur les lots, un ou plusieurs coffrets de branchement et accessoires ;
 - Effectuer l'élagage ou l'abattage de toute plantation ou arbre qui, se trouvant à proximité des ouvrages, gêneraient leur pose ou pourraient, par leurs mouvements, chute ou croissance, occasionner des dommages aux ouvrages, étant précisé qu'ENEDIS pourra confier ces travaux au propriétaire, si ce dernier le demande et s'engage à respecter la réglementation en vigueur ;
 - Utiliser les ouvrages désignés ci-dessus et réaliser toutes les opérations nécessaires pour les besoins du service public de la distribution d'électricité (renforcement, raccordement...) ;
 - Faire pénétrer sur les voies du lotissement ses agents, ou ceux des entrepreneurs dûment accrédités par lui, en vue de la construction, la surveillance, l'entretien, la réparation, le remplacement et la rénovation des ouvrages ainsi établis ;
- b) ENEDIS veillera à laisser la/les parcelle(s) concernée(s) dans un état similaire à celui qui existait avant son intervention.

Le propriétaire sera préalablement averti des interventions, sauf en cas d'urgence.

2. Droits et obligations du propriétaire

- a) Le propriétaire conserve la propriété et la jouissance des parcelles mais renonce à demander, pour quelque motif que ce soit, l'enlèvement ou la modification des ouvrages désignés à l'article 1.
- b) Le propriétaire s'interdit toutefois, dans l'emprise des ouvrages définis à l'article 1, de faire aucune modification du profil des terrains, aucune plantation d'arbres ou d'arbustes, aucune culture et plus généralement aucun travail de construction qui soit préjudiciable à l'établissement, l'entretien, l'exploitation et la solidité des ouvrages. Le propriétaire s'interdit également de porter atteinte à la sécurité desdits ouvrages.

- c) Il pourra toutefois élever des constructions et/ou effectuer des plantations à proximité des ouvrages électriques à condition de respecter entre lesdites constructions/plantations et l'ouvrage visé à l'article 1, les distances prescrites par la réglementation en vigueur.
Il pourra planter des arbres de part et d'autre des lignes électriques souterraines à condition que la base du fut soit à une distance supérieure à 2 m des ouvrages.
3. Indemnités
Compte tenu de l'intérêt que présente pour le lotissement l'implantation des ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie électrique, les droits concédés à ENEDIS ou à la Régie exploitante le sont sans versement d'aucune indemnité en argent et le lotissement renonce à toute réclamation fondée sur la présence des installations électriques.
Les dégâts qui pourraient être causés aux biens à l'occasion de la surveillance, l'entretien, la réparation, le remplacement ou la rénovation des ouvrages feront l'objet d'une indemnité versée suivant la nature du dommage, soit au propriétaire, soit à l'exploitant, fixée à l'amiable, ou à défaut d'accord par le tribunal compétent.
4. Responsabilité et litiges
ENEDIS prendra à sa charge tous les dommages accidentels directs et indirects qui résulteraient de son occupation et/ou de ses interventions, causée par son fait ou par ses installations.
Les dégâts seront évalués à l'amiable. Au cas où les parties ne s'entendraient pas sur le quantum de l'indemnité, celle-ci serait fixée par le tribunal compétent du lieu de situation de l'immeuble.
Dans le cas de litiges survenant entre les parties pour l'interprétation ou l'exécution des présentes, les parties conviennent de rechercher un règlement amiable. A défaut d'accord, les litiges seront soumis au tribunal compétent du lieu de situation des parcelles.
Les prescriptions ci-dessus seront appliquées à tous les propriétaires de lots du lotissement ou à leurs ayants-droits.

5-4 Servitude consentie par le lotisseur à REGAZ

Article 1er : Après avoir pris connaissance du tracé de la canalisation objet de la présente convention, le lotisseur, comme propriétaire du lotissement reconnaît à REGAZ le droit d'établir à demeure une canalisation souterraine sur les espaces communs du lotissement.

Article 2 : Le propriétaire des espaces commun, autorise les agents de la société REGAZ, ainsi que le personnel de toute entreprise sous-traitante accréditée par elle et dûment identifiée auprès du client, à pénétrer, à tout moment, et même sans préavis, si la sécurité des personnes ou des biens l'exigent, sur sa propriété afin de contrôler, entretenir et réparer les ouvrages implantés sur celle-ci.

A cet effet, Le propriétaire des espaces commun s'engage à prendre toute disposition pour garantir à la société REGAZ (ou à toute entreprise sous-traitante accréditée par elle et dûment identifiée auprès du propriétaire ce libre et total accès à sa/leur propriété afin qu'elle puisse y effectuer autant de visites, inspections ou opérations que ses obligations contractuelles ou réglementaires d'opérateur de réseau de distribution prudent et raisonnable l'exigent.

Article 3 : Le propriétaire des espaces commun s'engage expressément à laisser REGAZ réaliser sur la canalisation objet de la présente convention tous travaux d'exploitation, de branchement et d'extension rendus nécessaires par la gestion de son réseau dès lors qu'aucune disposition légale, réglementaire ou contractuelle ne s'y oppose.

Article 4 : Conformément aux dispositions de l'article L433-18 du code de l'énergie, le propriétaire s'engage à s'abstenir de tout fait de nature à nuire à la construction, à la bonne utilisation, à l'entretien et à la conservation des ouvrages implantés sur les espaces communs du lotissement.

Spécialement, le propriétaire des espaces commun s'engage au bon respect des règles de distance et de voisinage entre les réseaux et les végétaux selon la norme NF 98 332 de la norme AFNOR S70-003-1 rendue d'application obligatoire par l'arrêté du 15 février 2012 relatif à l'exécution de travaux à proximité des réseaux.

Article 5 : Aucune indemnité d'occupation ne sera mise à la charge de REGAZ.

Article 6 : Si le lotisseur, l'ASL ou un des colotis envisage de bâtir une construction à proximité de la canalisation ci-dessus désignée, de modifier le profil du terrain, ou de procéder à des plantations, il devra faire connaître à REGAZ, par lettre recommandée envoyée au siège social, la nature et la consistance des travaux qu'il envisage d'entreprendre, en fournissant tous éléments d'appréciation.

Si, après concertation entre les parties et à défaut d'accord, les modifications projetées ne sont pas compatibles avec l'emplacement ou l'état de l'ouvrage déjà implanté, REGAZ sera tenu de le modifier ou de le déplacer.

Ces modifications ou déplacements feront l'objet d'un devis spécifique. En tout état de cause, leur coût sera à la charge du [lotisseur] dans le cas où elles auront été rendues nécessaires ou inévitables par son seul comportement.

Article 7 : REGAZ s'engage à remettre les lieux en état après chaque intervention de contrôle, d'entretien, de réparation, d'exploitation, de branchement ou d'extension.

Article 8 : La présente convention prend effet à dater du jour de sa signature et pour toute la durée où elle sera rendue nécessaire par le maintien de la canalisation visée à l'article 1^{er}.

Article 9 : Le propriétaire des espaces commun s'engage, en cas de mutation, à titre gratuit ou onéreux, du bien immobilier visé au préambule, à dénoncer au nouveau propriétaire, ainsi qu'au notaire chargé d'instrumenter, l'existence de la présente convention et de la servitude qu'elle constate et d'obliger le nouvel ayant droit à la respecter en lieu et place.

En effet, il est expressément convenu que les droits et obligations résultant du présent contrat sont indéfectiblement attachés à l'ouvrage et sont transmis obligatoirement et accessoirement à tous les propriétaires successifs du fonds sur lequel il se trouve, héritiers, successeurs, ayants droit et ayants cause de chacune des parties.

En outre, en cas de cession, fusion, scission, apport partiel d'actif, dissolution par absorption ou confusion de patrimoine impliquant l'une des parties, le présent contrat sera automatiquement transmis en intégralité à la société absorbante ou confondante, qui respectera l'ensemble des dispositions du présent contrat sans aucune modification de l'une quelconque de ses clauses.

Article 10 : Le propriétaire des espaces commun s'engage, en cas de location ou mise à disposition du bien immobilier visé au préambule, à dénoncer aux occupants successifs, l'existence de la présente convention et de la servitude qu'elle constate et de les obliger à la respecter solidairement avec lui.

Article 11 : La présente convention sera visée pour timbre et enregistrée gratis en application des dispositions de l'article 1045 - I et II - du Code Général des Impôts.

ARTICLE 6 : ASSOCIATION SYNDICALE

Les acquéreurs des lots feront partie de plein droit d'une association syndicale libre dénommée A.S.L. « **L'impasse Louis Blériot** ».

Le lotisseur se réserve pour lui ou ses ayants-droits, dans l'attente du classement dans la voirie communale, le droit d'utiliser les voies et aménagements du lotissement sans aucune participation si une extension venait à se révéler possible.

Les dispositions contenues au présent cahier des charges du lotissement feront foi entre le lotisseur et les acquéreurs, et entre les colotis entre eux.

Toutefois, les articles ou dispositions, autres que ceux concernant les règles établies entre le lotisseur et les acquéreurs, pourront, dans les rapports entre les colotis, être modifiés par délibération de l'association syndicale libre, la majorité résultant de l'application de l'article L.442-10 du code de l'Urbanisme étant toutefois requise.

Dès sa constitution, l'association syndicale deviendra propriétaire du sol de la voirie et des espaces communs et sera alors redevable de tous les frais d'abonnement, de consommation d'eau ou d'électricité nécessaires à la préservation et au bon fonctionnement des ouvrages communs. Elle assurera la gestion et l'entretien de tous les ouvrages et équipements du lotissement à compter du dépôt en Mairie par le lotisseur, conformément à l'article R.462-1 du Code de l'Urbanisme, de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT), que cette déclaration soit totale ou partielle et qu'elle soit assortie ou non de réserves.

ARTICLE 7 : ENTRETIEN DES OUVRAGES – DÉGRADATIONS

Chaque acquéreur prendra les V.R.D. (Voiries et Réseaux Divers) dans l'état où ils se trouveront le jour de son acquisition, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution du prix en raison dudit état. De même, il ne pourra prétendre à aucune prestation supplémentaire aux travaux prévus au programme des travaux annexé à l'arrêté municipal approuvant le lotissement, quand bien même les réglementations auraient été modifiées entre la date de l'approbation et le jour de son acquisition.

L'association syndicale a la charge de l'entretien et de la remise en état des ouvrages communs du lotissement.

Tous dommages causés à ces ouvrages seront donc supportés collectivement.

N'étant pas utilisateur des ouvrages communs, l'aménageur, tant qu'il détient un ou plusieurs lots, n'est tenu de verser sa quote-part que pour les charges correspondant à la gestion et l'entretien, à l'exclusion de toute participation aux frais occasionnés par la remise en état des dégradations dues à la réalisation des constructions.

Les entreprises ayant exécuté les travaux de voirie et réseaux divers restent, dans tous les cas, responsables de ceux-ci et, en cas de malfaçons, il pourra être réclamé, par tous les acquéreurs de lots ou l'association syndicale à constituer, la réparation desdites malfaçons.

Conformément aux statuts de l'Association Syndicale Libre « **L'impasse Louis Blériot** » (cf. article 22), chaque acquéreur de lot aura à verser au bénéfice de l'Association :

- Une somme de **400 Euros par lot** (à l'exception du lot n°9 pour lequel cette somme sera de 200€).

Cette somme, constituant le fonds de roulement, permettra d'alimenter les caisses de l'Association Syndicale et de faire face aux premières dépenses (frais de constitution, frais d'acte de cession, etc....).

- Une somme de **800 Euros par lot** (à l'exception du lot n°9 pour lequel cette somme sera de 400€) à titre de provision pour la remise en état des ouvrages éventuellement dégradés lors des travaux de construction des lots.

Cette somme sera déposée chez le notaire chargé de la vente des lots, pour le compte de l'association, jusqu'à l'obtention par le lotisseur de la non-opposition à la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) qu'il aura déposée à la Mairie, conformément à l'article R.462-1 du Code de l'Urbanisme. Elle permettra au lotisseur d'engager et de régler – au nom et sur le compte de l'Association – les dépenses jugées nécessaires au titre des travaux de remise en état, consécutives à d'éventuelles dégradations ne provenant pas du fait du lotisseur.

Ces paiements seront effectués par le Notaire, sur présentation de justificatifs par l'administrateur provisoire ou par le lotisseur.

Il faut entendre par travaux de remise en état les travaux de reprise, de réparation, de nettoyage ou d'évacuation de tout déchet déposé sur les espaces communs et lots libres nécessaires à l'achèvement et à l'obtention de la conformité des travaux d'aménagement (ou non-opposition à la DAACT que le lotisseur doit déposer à la Mairie conformément à l'article R.462-1 du Code de l'Urbanisme).

Les sommes collectées seront déposées chez le Notaire chargé de la vente des lots, jusqu'à l'obtention par le lotisseur de la non-opposition à la DAACT précitée. A l'issue, elles seront versées (sous déduction éventuelle des dépenses de remise en état dont il est fait état ci-dessus) au compte bancaire de l'Association Syndicale ouvert par le représentant élu de l'Association et sur la demande de ce dernier.

ARTICLE 8 : CONTRAVENTIONS ET DÉROGATIONS AU CAHIER DES CHARGES

Les contraventions au présent cahier des charges seront poursuivies à la requête des acquéreurs ou du lotisseur, sans toutefois qu'il en résulte pour ce dernier une obligation.

Les contraventions seront également poursuivies en application de la législation sur les lotissements et le permis de construire à la requête des services de la Mairie ou de tous services compétents.

Aucune revente ne pourra être réalisée tant que le propriétaire n'aura pas fait disparaître les infractions au règlement et au cahier des charges qu'il aurait pu commettre, sans préjudice de toutes astreintes ou sanctions légales.

Les règles de droit privé mentionnées dans le présent cahier des charges et ayant trait aux rapports entre le lotisseur et les acquéreurs ne pourront, en aucun cas, faire l'objet d'une modification sans l'accord préalable et exprès du lotisseur ou de ses ayants-droits.