

LOTISSEMENT : "Le Haut de Guitre"

ANNEXE A LA LOI DE DÉLÉGATION
PAR M. LE MAIRE SUPPLÉANT
DE M^e RICARD DÉCÉDÉ,
NOTAIRE A CENON.

CAHIER DES CHARGES

Le 28 novembre 1951



En annexe, au règlement du lotissement fixant les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux acquéreurs, le lotisseur a établi le présent Cahier des Charges destiné à régir les rapports des acquéreurs entre eux et ceux entre les acquéreurs et le lotisseur.

Ce cahier des Charges a force de loi entre les parties.

Article 1 - OBJET DU PRESENT CAHIER DES CHARGES -

Les prescriptions contenues en ce Cahier des Charges forment un tout indivisible avec le Règlement et les Statuts de l'Association Syndicale du Lotissement. Il est opposable à tous les acquéreurs.

Son but est de préserver l'ensemble de la Résidence ainsi que tous les droits de chacun dans ce lotissement, dans sa tenue générale et particulière. Le tout sous réserve de modifications qui pourraient être imposées par l'administration.

Article 2 - TERRAINS

Les terrains mis en vente sont divisés en lots, suivant le plan d'ensemble du lotissement "Le Haut de Guitre" annexé au présent cahier des Charges.

Article 3 - DECHARGE ET DEPOT - CIRCULATION -

L'acquéreur ne devra faire, sur la voie non plus que sur les espaces libres ou non bâtis et les jardins des parcelles incluses dans le périmètre du lotissement, aucun dépôt de matériaux, décharges, ordures ménagères ou autres.

Toutefois, pendant la durée de la construction, les matériaux pourront, en cas de nécessité absolue et dûment constatée par le Lotisseur puis par le Syndicat des lotis dès sa constitution, être déposés sur l'emplacement du trottoir, au droit du terrain de l'acquéreur, mais il devra remettre ledit trottoir en parfait état de propreté, à ses frais.

Une autorisation écrite devra être obtenue avant tout dépôt.

La circulation des voitures non suspendues, même légères et leur stationnement seront interdits sur les voies tant qu'elles n'auront pas été classées dans la voirie communale.

Cette interdiction s'applique également à toutes voitures maraichères, de cultivateurs, de commerçants, de fermiers, roulottes ou autres.

Les propriétaires des lots vendus devront se conformer à tous arrêtés, à toutes décisions municipales ou autres et à tous les règlements de ville et de police au même titre que si la rue était une voie publique.

Article 4 - IMPLANTATION DES LOTS - FRAIS

Conformément à la loi du 7 Mai 1946, l'implantation des lots sera faite par un géomètre-expert, membre de l'ordre des géomètres experts.

906948
ANNEXE RICARD
NOTAIRE
A CENON



Le géomètre dressera un plan de délimitation et de bornage du lot vendu sur lequel seront également indiqués, s'il y a lieu, les servitudes et les indications cadastrales pour la publicité foncière, plan qui sera annexé à l'acte de vente.

Les frais de bornage dus au géomètre-expert sont à la charge des acquéreurs.

Le lotisseur a droit à la récupération de ces frais. Ils seront remboursés par l'acquéreur en sus de son prix d'acquisition au moment de la signature de l'acte de vente ou de la promesse de vente.

Article 5. - MESURAGE ET BORNAGE

Les mesurage et bornage seront faits par le géomètre agréé du lotisseur, le Cabinet BACHELLERIE à ARTIGUES-PRES-BORDEAUX, qui établira un plan devant être annexé aux actes de vente successifs.

L'acquéreur pourra, s'il le désire, faire vérifier la contenance du lot, mais seulement avant la date fixée pour la signature de l'acte authentique qui reste impérative. Passé ce délai, si aucune réclamation ne s'est produite, il sera déchu de tous ses droits de réclamation quant bien même la différence de mesure serait supérieure à 1/20ème en plus ou en moins.

Si la réclamation se produit dans le délai ci-dessus imparti, et si elle est reconnue exacte par le Géomètre du lotisseur, de même que lorsqu'une vente aura été faite avec indication d'une superficie approximative, le prix sera modifié d'après le chiffre fixé par mètre superficiel, lors de la vente, sans que l'acquéreur puisse réclamer ou abandonner en terrain la différence de contenance.

Les talus de déblai et de remblai des voies et places seront compris dans la surface du lot et deviendront propriété de l'acquéreur qui sera responsable des dégâts que le défaut d'entretien de ce talus pourrait occasionner aux ouvrages qui en dépendent et notamment aux voies du lotissement.

Tous les lots ont été bornés par le géomètre-expert conformément au plan de bornage.

L'acquéreur de chaque lot devra vérifier l'existence de toutes les bornes qui ceinturent son lot. Il devra signaler par lettre recommandée dans les 8 jours qui suivent son acquisition, 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.

Passé le délai de 8 jours après la passation des actes, tous les frais de vérification ou de réimplantation éventuelle des bornes seront à la charge de l'acquéreur du lot.

9 0 6 9 4 9
M. MICARD
NOT. I.P.
BOURGENON

.../...



Article 6 - PROPRIETE DU SOL DES VOIES OU ESPACES LIBRES -

ENTRETIEN DES INSTALLATIONS PUBLIQUES DU LOTISSEMENT

Les voies et espaces libres sont destinés à être incorporés aussitôt qu'il se pourra à la voirie communale, sans que toutefois le lotisseur puisse prendre actuellement aucun engagement à ce sujet.

Jusqu'à cette incorporation, le sol des voies, places, espaces libres communs sera la propriété du Syndicat des propriétaires, dont les statuts sont joints en annexe, mais le syndicat sera tenu de faire remise de tous droits à la commune à la première réquisition et sans qu'aucun des acquéreurs ait le droit de s'y opposer.

De plus, le sol des voies ou places demeurera perpétuellement affecté à la circulation publique. Tous les acquéreurs des lots, représentants ou ayants-droit auront sur ces rues et places des droits de jour, vue et issue, comme les mêmes droits de circulation, sans distinction, que leur lot ait ou non accès sur l'une de ces voies.

Jusqu'au jour où le classement de la voie sera obtenu, les acquéreurs ou leur Syndicat seront tenus de contribuer au prorata de la superficie de leur lot, à l'entretien de la chaussée, et éventuellement, à l'enlèvement des boues et neige ainsi que toutes charges généralement quelconques qui seraient utiles ou nécessaires ou imposées par le Syndicat, par l'Administration ou le Comité d'Hygiène.

Article 7 - DEGRADATION DE LA VOIRIE -

Il est formellement interdit de gâcher du ciment, des plâtres ou tout mortier sur la chaussée.

Les acquéreurs seront personnellement responsables de tous dégâts occasionnés à la voirie du lotissement ou à ses ouvrages, par leur fait, directement ou indirectement en ce compris ceux occasionnés par l'entreprise qu'ils auront désignée pour édifier leur construction.

Ils devront, à la première requête, soit du lotisseur, soit de l'Association Syndicale, soit des pouvoirs publics selon le cas, faire remettre par une Entreprise agréée, la voirie en état et à leurs frais exclusivement.

Dans le cas où les travaux de remise en état des dégradations prévus au présent article, à l'art. 5 in fine et ceux prévus à l'art. 8 ci-après, ne seraient pas effectués un mois après l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception, le Lotisseur, l'Association Syndicale ou les pouvoirs publics seront en droit de les faire exécuter aux frais de l'acquéreur. Le remboursement devra avoir lieu par ce dernier, à première demande, sur présentation de facture. Faute de règlement sous quinzaine, la somme due sera automatiquement majorée de 5% pour frais et produira un intérêt de 1,25% par mois de retard.

Article 8 - SEUILS ET TROTTOIRS -

Les acquéreurs auront obligatoirement après avoir effectué leur construction, la charge de remettre en état les trottoirs et les dépressions en un revêtement uniforme constitué en grave de minière compactée de 8 cm d'épaisseur.

906950

ANDRÉ RICARD

NOTAIRE

33-CENON

NOUVEAU

A

Article 9 - OBLIGATIONS DIVERSES

Le lotisseur s'engage à désigner un architecte d'opération, celui-ci assurera un contrôle des implantations des constructions et vérifiera la bonne intégration des projets en tenant compte en particulier des problèmes d'ordre topographique (ainsi que soutènement, talus, accès de véhicules, ect...)

Le lotisseur ou le Syndicat aura le droit de placer sur l'emprise de la voirie, à tels endroits qu'il jugera à propos, tous candélabres, postes de transformation, poteaux indicateurs, etc....

Les acquéreurs seront tenus de souffrir sans indemnité sur les clôtures ou sur les constructions, même à l'intérieur de leur lot, l'apposition de tous signes extérieurs du nom des voies et du numérotage, ainsi que les supports qui pourraient être nécessaires pour l'éclairage ou les installations téléphoniques ou autres.

Enfin le lotisseur se réserve le droit de conserver jusqu'à la vente du dernier lot, sans indemnité :

- tous panneaux publicitaires à poser aux emplacements de son choix.

Article 10 - ALIGNEMENT CLOTURES -

Les acquéreurs devront dans le délai de quatre mois après la signature de l'acte de vente, clore impérativement les parcelles vendues, selon les prescriptions prévues à l'article 11 du règlement du lotissement, paragraphe 3.

Entre propriétaires voisins, la construction de la clôture sera à frais communs. Leur montant avancé en totalité par la partie qui les 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 moitié de la clôture.

Article 11 - CANALISATIONS -

Antérieurement à toute vente, un plan général définissant de façon précise les servitudes pouvant exister sera déposé au rang des minutes du notaire chargé de recevoir les ventes.

Ces servitudes seront également mentionnées sur les actes de vente.

Les acquéreurs des lots devront laisser le passage pour l'entretien de ces installations.

Article 12 - SERVITUDES DE LIGNES ELECTRIQUES

Ainsi qu'il est dit au règlement du lotissement, l'acquéreur ne pourra s'opposer à l'établissement par le lotisseur ou par le Syndicat sur les voies et places, de canalisations d'aménées d'électricité mais il pourra à tous moments se faire brancher sur ces canalisations de distribution par la Société Concessionnaire. Il aura le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements mais devra remettre sans délai la voie en l'état et fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec la Société Concessionnaire (voir art. 4 du règlement).

906951
ANDRÉ RICARD
NOTAIRE
33-CENON



M

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.

Article 14 - TENUE DES PARCELLES - BRUIT

Il est strictement interdit de faire fonctionner tout poste de radio, pick-up ou autres instruments sonores, notamment en plein air, dans les conditions d'émission qui pourraient troubler la tranquillité des riverains et des voisins.

Il est interdit d'étendre du linge de façon apparente ; des séchoirs pourront être établis en fond de lot, sous réserve qu'ils soient intégralement dissimulés par des écrans de verdure.

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.

Article 15 - DEBROUSSAILLEMENT

Le lotisseur, et ultérieurement l'Association Syndicale de lotis, devront maintenir en état constant de débroussaillage les espaces libres du lotissement et ce jusqu'à ce que la Commune décide la prise en charge de ces espaces.

De même, chaque acquéreur devra assurer le débroussaillage de son lot.

Article 16 - INSERTION AU CONTRAT DE VENTE

Les conditions du présent cahier des charges seront insérées dans le contrat de vente, tant par les soins du lotisseur primitif que par ceux des acquéreurs lors des aliénations successives, par reproduction du texte complet.

Le chapitre concernant le syndicat, sa création et sa fonction pourra être supprimé après prise en charge du lotissement par la Commune.

Le présent cahier des charges sera publié au bureau des Hypothèques de BORDEAUX.

Tout propriétaire devra, lorsqu'il entreprendra des travaux, faire prendre connaissance du présent cahier des charges à ses architectes, entrepreneurs, artisans, etc... et faire constater par écrit ces dispositions. Ces techniciens seront tenus aux mêmes obligations que leurs clients, sous la responsabilité de ces derniers.

Article 17 - SANCTIONS

Le lotisseur ou ultérieurement l'Association Syndicale en vertu de l'acceptation de chaque acquéreur au jour de la signature de l'acte authentique de vente, des clauses du présent cahier des charges et du règlement, se réserve le droit de demander en justice démolition des constructions édifiées à l'encontre desdites clauses ou de réclamer par la même voie, des astreintes et dommages et intérêts pour toute violation aux divers articles ci-dessus.

906952

ANDRÉ RICARD

NOTAIRE
33-CENON

Article 18 - ESPACES LIBRES

Les espaces libres seront communs à tous les acquéreurs. Leur entretien sera assuré par l'Association Syndicale dont la création est prévue aux statuts.

Article 19 - E.D.F.

Pour répondre aux obligations récentes formulées par l'Electricité de FRANCE, les propriétaires de lot s'engagent formellement :

- 1°) à réaliser les installations intérieures de leurs constructions conformément à la norme NF 15 100 éditée par l'Union Technique de l'Electricité (U.T.E.) et au Cahier des Charges du Document Technique Unifié (D.T.U.)
- 2°) à obtenir le label "confort électrique"

Une seule infraction constatée sur l'ensemble du lotissement entraînant le remboursement d'une partie de la participation E.D.F. à l'alimentation du lotissement, le ou les acquéreurs responsables de, ou des infractions, seraient tenus à ce remboursement aux lieu et place du lotisseur.

Article 20

Le vendeur décline toute responsabilité en ce qui concerne, la surveillance et la conservation de la propriété des acquéreurs, ainsi qu'en ce qui concerne la non observation des conditions imposées par le présent cahier des charges.

En conséquence, tout acquéreur, qui se prétendrait lésé sera subrogé dans tous les droits du vendeur à l'effet d'exiger directement l'exécution des dites conditions, sans que dans aucun cas ni sous aucun prétexte, l'intervention du vendeur puisse être exigée.




906953

ANDRÉ RICARD
NOTAIRE
33-CENON

12 JUIN 1985 BX R 3