

PA10B. CAHIER DES CHARGES

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	1
CAHIER DES CHARGES	2
ARTICLE 1 – OBJET DU CAHIER DES CHARGES	2
ARTICLE 2 – PLAN DE VENTE ET IMPLANTATION	2
PLAN DE VENTE	2
IMPLANTATION DES MAISONS	2
ARTICLE 3 – LIMITE DES PRESTATIONS DUES PAR L'AMENAGEUR ET L'ACQUEREUR	3
ANNEXE 1 – GUIDE PRATIQUE D'ACQUISITION	4
OBJET DU GUIDE PRATIQUE	4
LE LOTISSEMENT EN TANT QUE NOUVEAU PROPRIETAIRE	4
COMMENT CONCEVOIR VOTRE FUTURE MAISON ?	4
LES DEGRADATIONS	9
LES SERVITUDES ET ZONE NON-ÆDIFICANDI	9
LA GESTION DE VOTRE LOTISSEMENT	10
L'ASSOCIATION SYNDICALE	10
EXTENSION DU LOTISSEMENT	11
RESERVES SUR LES EQUIPEMENTS COMMUNS (DROIT DE SUITE)	11
IMPOTS – TAXES ET PARTICIPATIONS FINANCIERES	12
SERVITUDES DIVERSES	12
PROVISION POUR DEGRADATION DES EQUIPEMENTS COMMUNS	12
PROTECTION DES EQUIEMENTS COMMUNS	12

CAHIER DES CHARGES

ARTICLE 1 – OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges s'applique à la totalité du lotissement.

Son objet est de fixer l'organisation et le fonctionnement du lotissement. Il est opposable et s'impose à quiconque détient un droit quelconque de nature immobilière, à quelque titre que ce soit, sur tout ou partie du lotissement.

Les acquéreurs et les occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent cahier des charges.

Il s'ajoute au règlement de lotissement et a pour but de fixer les règles de droit privé s'appliquant au lotissement visé, ainsi que les conditions générales de vente du lot.

ARTICLE 2 – PLAN DE VENTE ET IMPLANTATION

PLAN DE VENTE

Un plan régulier de chaque lot sera dressé par le Géomètre-Expert nommé par le lotisseur et devra être annexé à l'acte de vente.



AGEIS

info@ageis-ge.fr

Ce plan définira les limites du lot, l'implantation des bornes, sa contenance définitive, et devra être utilisé pour établir le plan masse annexé à la demande de permis de construire. Ce plan devra comporter les altitudes NGF de la voirie définitive et des différents réseaux (haut et bas) ainsi que quelques points du terrain naturel.

IMPLANTATION DES MAISONS

Afin d'éviter les inconvénients graves pouvant résulter d'une erreur commise dans l'emplacement des maisons, l'acquéreur devra obligatoirement faire exécuter l'implantation du bâtiment par le Géomètre Expert de l'opération.

Cette implantation comprendra la mise en place de piquets définissant l'implantation de la future maison.

À cet effet le pétitionnaire fournira au Géomètre Expert 15 jours minimum avant le début des travaux, les plans validés de son permis de construire. A l'occasion de cette mission, le Géomètre Expert vérifiera le bornage du lot et remettra en place les bornes manquantes. À partir de ce moment, l'acquéreur et son constructeur seront les seuls responsables de la conservation des points implantés et des bornes en place. Les frais de remise en place de toutes bornes manquantes seront à la charge de l'acquéreur.

Pour cette mission, il sera consigné chez le notaire, le jour de la vente, la somme de 480€ TTC, qui sera versé au Géomètre Expert sur présentation de sa facture après intervention.

ARTICLE 3 - LIMITE DES PRESTATIONS DUES PAR L'AMENAGEUR ET L'ACQUEREUR

Nature des ouvrages	A la charge de l'Aménageur	A la charge de l'Acquéreur ou du constructeur
Terrassements	Terrassements généraux à l'extérieur des emprises de terrains cédés. Déboisement indiqué sur les plans du permis	Déboisement sur le lot Dessouchage et nivellement à l'intérieur des terrains cédés Drainage Remblaiement et stabilisation Évacuation des déchets ou déblais excédentaires Extraction des ouvrages souterrains situés à l'intérieur du terrain cédé Sondages du terrain.
Voirie	Voirie située sur les parties communes.	Tous travaux à l'intérieur des terrains privés y compris les accès à la chaussée jusqu'en limite de celle-ci.
Assainissement	Réseau EU sous chaussée Branchement EU Ø160 + tabouret Réseau EP sous chaussée Branchement EP Ø 160 + tabouret Structure de rétention des EP	Tous travaux de desserte à l'intérieur des terrains prévus depuis les branchements amenés en limite de propriété Fourniture et pose des éventuels pièges à eaux Fourniture et pose des éventuelles pompes de relevage
Eau potable	Réseau AEP sous chaussée Pose d'un coffret de branchement en limite de lot	Tous travaux à l'intérieur du terrain privé y compris la pose du compteur, la douille et le clapet anti-retour Pose compteur
Électricité Moyenne Tension	Canalisation moyenne tension en totalité jusqu'aux postes de transformation En cas de poste public, réalisation du génie civil du poste de transformation prêt à recevoir l'équipement MT/BT L'équipement de ces postes dans le cas de distribution publique est à la charge d'ENEDIS	
Électricité - Basse tension	Raccordement BT depuis le poste le plus proche jusqu'à la limite du lot, coffret inclus et branchement sur le réseau principal.	Branchement électrique basse tension à l'intérieur du lot (liaison B) La pose du compteur
Téléphone	Réseau général Génie civil (fourreaux et chambres de tirage) nécessaire au passage Pose d'un citerneau de branchement	Tous réseaux à l'intérieur du terrain cédé à partir de la chambre Téléphone la plus proche y compris le regard.
Espaces verts, espaces libres et clôtures	Aménagement de tous les espaces communs figurant au dossier de lotissement Aménagement des espaces verts figurant dans le dossier de lotissement Élagage des arbres en périphérie Plantation des arbres et arbustes indiqués dans le dossier de lotissement	Entretien obligatoire des plantations, écrans végétaux, clôtures et portillons Fourniture et Pose des clôtures, plantation des haies Respect du règlement du lotissement Clôture laissant accès aux compteurs Réalisation de l'éclairage privé à l'intérieur des limites du terrain cédé
Implantation des maisons		Implantation réalisée par le Géomètre de l'opération : 480 € TTC
Protection des ouvrages réalisés et des bornes implantées		Versement de 500€ TTC sur un compte séquestre chez le Notaire.
Association syndicale		Frais de constitution de l'Association Syndicale : 100€ TTC

ANNEXE 1 - GUIDE PRATIQUE D'ACQUISITION

OBJET DU GUIDE PRATIQUE

Ce document a pour objectif de vous informer et de vous accompagner dans la réalisation de votre projet de construction.

Le guide pratique d'acquisition du lotissement "Le Clos des Meuniers" n'a pas de valeur juridique, il a un rôle de sensibilisation et d'information. Néanmoins il reprend en partie les règles dictées par le Plan Local d'Urbanisme (PLU, le règlement et le cahier des charges qui sont opposables et s'imposent à tous les propriétaires, utilisateurs de terrains ou constructeurs, à quelques titres que ce soit, sur tout ou partie du lotissement pour une durée de 10 ans.

LE LOTISSEMENT EN TANT QUE NOUVEAU PROPRIETAIRE

COMMENT CONCEVOIR VOTRE FUTURE MAISON ?

Nous attirons votre attention sur les points suivants :

1-Votre construction devra respecter les règles spécifiques au lotissement issues du règlement et du cahier des charges du lotissement. À défaut, vous encourez de graves sanctions (telles que la mise en conformité de votre construction).

2-Par ailleurs, en tant que maître d'ouvrage de la construction, vous êtes responsable des dégradations dont les parties communes du lotissement pourraient souffrir du fait de votre action, de celles de vos entreprises ou de celles agissant pour le compte de votre constructeur.

La création de ce nouveau quartier doit permettre aux habitants de bien vivre ensemble et de faciliter leur intégration à la vie de la commune.

LES REGLEMENTATIONS APPLICABLES

En achetant une parcelle dans ce lotissement vous êtes assuré que votre terrain est constructible et viabilisé. Le lotisseur garantit la voirie permettant l'accès au terrain et les différents raccordements qui ont été prévus dans le projet (eau, électricité...). Pour s'assurer du bon déroulement et de la réussite de votre projet, l'édification devra être conforme aux dispositions des règles d'urbanisme et des différents documents réglementaires.

Il existe plusieurs documents qui organisent la vie dans le lotissement :

1. **Le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**, document obligatoire pour concevoir votre projet de construction. Il fixe les objectifs en matière d'urbanisme mais aussi en matière d'habitat, d'environnement, d'économie et de déplacement. Il détermine les modalités d'occupation et d'utilisation du sol en posant des interdictions et des règles d'implantations. Ce document est **consultable en mairie ou via internet**.

Votre projet est pour l'instant situé en zone 1AUh3. Néanmoins il est fortement conseillé de s'adresser auprès de la mairie pour vérifier si ces informations sont toujours à jour.

2. **Le règlement du lotissement**. Ce document définit les règles applicables dans le lotissement que le propriétaire doit respecter en fonction du PLU. Ainsi, les conditions de desserte, le stationnement des véhicules, etc. sont imposées. **Il est joint à votre acte de vente.**
3. **Le cahier des charges du lotissement**. Il s'ajoute au règlement du lotissement et a pour objet de fixer les règles de droit privé qui s'appliquent au lotissement. Celui-ci fixe le fonctionnement et l'organisation du lotissement. Par exemple, il prescrit la hauteur des clôtures, les essences à utiliser pour composer une haie. **Le cahier des charges est joint à votre acte de vente.**

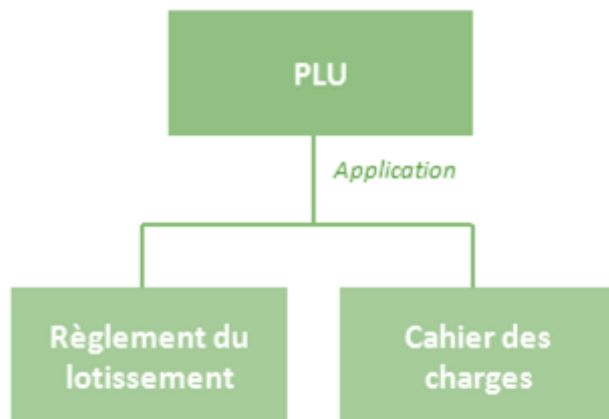


Figure 2 : Hiérarchie de la réglementation

Ces documents s'imposent à vous. Réciproquement vous êtes en droit d'exiger que vos voisins les appliquent.

LE CHOIX DE LA PARCELLE

Pour s'informer sur les différents éléments composant le lotissement (voirie, taille de la parcelle, emplacement des espaces verts...) plusieurs documents existent :

- **Le plan de composition du lotissement (PA4)**. Ce plan schématise la structure du lotissement avec l'emplacement des espaces verts, la taille des parcelles, etc....
- **Le règlement du lotissement (PA10a)**. Il édicte les différentes règles auquel chaque propriétaire doit se soumettre. Le règlement organise la vie commune et garantit une unité de constructions.
- **Le cahier des charges (PA10b)**. Ce document recense toutes les recommandations au niveau paysagère que le propriétaire doit suivre, ainsi que les relations juridiques entre les colotis et les colotis et l'aménageur. Par exemple, les essences de végétation qui doivent être utilisés pour clôturer la parcelle.

Ces documents sont fournis par l'Aménageur à la réservation de votre lot.

Afin de vous assurer que le choix de votre parcelle correspond à votre projet de construction, il est indispensable de connaître les règles d'urbanismes applicables et la composition précise de la parcelle.

LES ETAPES DE CONCEPTION

LES REFLEXIONS D'AVANT ACHAT

La liste des questions suivantes n'est pas exhaustive mais a pour objectif de vous proposer une réflexion permettant d'obtenir des bases solides à votre projet. Elles ne remplacent pas la lecture des différents documents précédemment cités.

Dans un premier temps, il est important de consulter le PLU pour connaître les projets pouvant être réalisés à proximité de votre parcelle. Il est également utile de visiter le terrain et les environs afin de repérer les différents points d'intérêt comme les commerces et les services de proximité, les transports en communs, la végétation pour ne pas être pris au dépourvu lors de l'achat du lot.

QUE PUIS-JE CONSTRUIRE SUR MA PARCELLE



Puis-je construire une maison, un immeuble ou ... ? Du fait de la taille de ma parcelle, ai-je des obligations particulières à respecter ?

Les articles 1 et 2 du PLU, l'art règlement du lotissement (PA10) ainsi que le règlement précisent les conditions d'admission ou d'interdiction de construction en fonction de l'occupation et d'utilisation du sol sur la parcelle.

À QUELLE VOIRIE ET RESEAUX DOIT ETRE RACCORDEE MA PARCELLE ?



Quelles sont les conditions de desserte ?

L'article 3 du PLU, le règlement du lotissement (PA10) ainsi que le règlement dictent les conditions de desserte. Les caractéristiques des accès et la voirie y sont également définies.

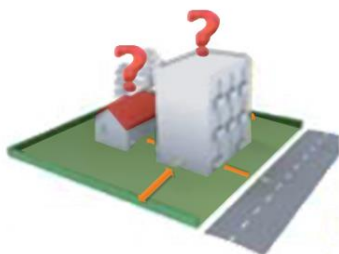
L'article 4 du PLU et l'article 2.03 du règlement définissent les obligations pour les réseaux d'eau potable, d'électricité, d'assainissement... Le règlement vient également fixer les règles de gestion des déchets.

Vous devrez tenir compte lors de l'élaboration de votre projet, des contraintes liées à la présence des ouvrages d'équipements collectifs et individuels (coffret de comptage électricité, gaz, alimentation en eau potable, téléphone, candélabre d'éclairage public, poteau incendie,) qui pourraient exister en façade de votre lot et qui ne peuvent pas être déplacés.

Les coffrets figurent sur le plan de vente, toutefois ces derniers peuvent être implantés différemment lors des travaux pour des raisons techniques. Nous vous recommandons vivement d'effectuer une visite sur place pour contrôler leur implantation.

Les bordures et fondations attenantes, situées en limite de propriété, peuvent être implantées sur l'emprise privée des lots.

QUELLES SONT LES REGLES D'IMPLANTATION DE MA CONSTRUCTION SUR MA PARCELLE ?



Par rapport aux voies et aux emprises publiques ? Par rapport aux limites séparatives ? Par rapport aux autres constructions ? À quelle hauteur ?

Les articles 6, 7, 8 du PLU, le règlement du lotissement (PA10) ainsi que le plan de composition (PA4) dictent les conditions d'implantation de votre future construction en fonction des différents espaces mitoyens (voirie, voisins, dessertes).

L'article 10 du PLU ainsi que le règlement fixent la hauteur maximale que peuvent atteindre les futures constructions.

Le règlement précise les modalités d'implantation des annexes et des abris de jardins.

QUELLES SONT LES REGLES DE CONSTRUCTIBILITE DE MON TERRAIN ?



Puis-je construire sur l'ensemble de mon terrain ?

L'article 5 du PLU, le plan de composition du lotissement (PA4) ainsi que le règlement du lotissement (PA10) définissent la superficie minimale des terrains pour qu'ils puissent être constructibles.

L'article 9 du PLU ainsi que le règlement du lotissement (PA10) fixe l'emprise au sol maximale.



L'article 14 du PLU fixe le coefficient d'occupation du sol qui définit la fonction de sa superficie.

L'article 14 du règlement du lotissement (PA10) précise la surface de plancher attribuée à chacune des parcelles.

À QUOI DOIT RESSEMBLER MA MAISON ?



De quelle couleur doit être ma façade ?

Puis-je entourer ma maison d'un mur de 2m de haut ?

L'article 11 du PLU ainsi que le règlement du lotissement (PA10) fixent les règles sur les aspects extérieurs des constructions mais également sur l'aménagement de ses abords. Il donne des précisions sur les teintes des façades, les matériaux à utiliser, la pente des toitures...

OU DOIS-JE GARER MA VOITURE ?



Est-ce que je suis obligé de prévoir un emplacement de stationnement sur ma parcelle ?

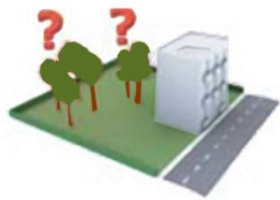
Quelles dimensions pour les places de stationnement sur mon terrain ?

L'article 12 du PLU, le règlement du lotissement fixe les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement en fonction du devenir du terrain.

Chaque lot bénéficie d'un accès unique, ce dernier est matérialisé sur **le plan de vente**. Son emplacement est obligatoire, il sera donc non modifiable (cf. *Plan de vente du lot*).

Chaque lot devra avoir une aire de stationnement, réalisée par l'acquéreur du lot, d'une dimension de 5m en façade minimum et de 5m de profondeur minimum, permettant de stationner deux véhicules. Aucun autre accès pour véhicule ne sera toléré. Les deux places de stationnement se rajoutent à celle du garage éventuel. Les places de stationnement en façade sur rue ne pourront être closes en limite de propriété afin de laisser libre l'accès depuis la voie.

QUELLES SONT LES REGLES POUR LES ESPACES VERTS ET LES CLOTURES SUR MON TERRAIN ?



Suis-je obligé de prévoir des espaces verts ? Comment puis-je me clore ?

L'article 13 du PLU fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations. Le règlement du lotissement (PA10) et le règlement fixent les modalités de réalisation des clôtures. Le règlement précise le type des plantations autorisées ou imposées sur le lotissement.

Si le PLU et le règlement du lotissement ne répondent pas à l'ensemble de vos questions, le service urbanisme de la mairie pourra vous renseigner.

LES SEUILS A RESPECTER

Les constructeurs seront tenus de respecter les côtes de voirie et les côtes de dalle qui apparaissent sur le plan de bornage (dans le cas où elles seraient imposées).

Tous travaux supplémentaires liés à une mauvaise implantation en altimétrie de votre construction pourront vous être imputés. La réglementation sur les sous-sols et la hauteur est précisé dans le règlement du lotissement et/ou dans le PLU de la commune.

L'ETUDE DE SOL

Préalablement à toute étude de construction, l'acquéreur ou son constructeur devra faire procéder à une étude géotechnique qui définira la nature, la profondeur des fondations en fonction de l'état du sous-sol et si besoin est, indiquera les mesures complémentaires à prendre.

L'étude de sol et le surcout éventuel de la construction seront à la charge de l'acquéreur.

LA PRISE EN COMPTE DE LA TOPOGRAPHIE ET LA VEGETATION

Un projet d'achat et par la suite de construction, doit prendre en compte les caractéristiques physiques du terrain. Il est important de réaliser au moins une, voire plusieurs visites sur le futur lot d'achat. Sur l'acte de vente, un plan vous est fourni. Celui-ci comprend les côtes du terrain naturel et de voirie, ainsi que la végétation existante. L'implantation de la construction du bâtiment peut nécessiter des aménagements sur la parcelle tel que l'abatage d'un arbre ou un nivellement. Tout travaux réalisé sur le lot sera à la charge de l'acquéreur. Cependant, un projet d'habitation nécessitant un remblai trop important est interdit (sous-sol, ...), se référer au règlement du lotissement.

D'autre part, il est possible qu'un arbre remarquable se situe sur votre lot. Pour cela, il faut se référer au règlement du PLU de votre commune. De même, la mairie où se localise votre habitation peut vous renseigner sur le classement ou non de l'arbre en question. Si tel est le cas, les procédures d'élagage sont à votre charge. Si vous souhaitez abattre un arbre, il faut se référer au PLU, et notamment dans le règlement qui spécifiera soit la limitation, l'interdiction ou une obligation de replanter. Néanmoins, il est important de demander les prescriptions au préalable à la mairie. Si un arbre est abattu sans autorisation préalable de la mairie, et que les agents de police constatent le fait, un procès-verbal sera édicté. **Vous vous exposerez donc à des sanctions tel qu'une amende entre 1200 et 6000 €.**

L'INSTALLATION DES CLOTURES

Les clôtures sur les voies à l'alignement et sur les limites séparatives seront conformes aux règles dictées dans le règlement du lotissement (PA10a), ainsi que le cahier des charges (PA10b).

L'ACCES - LES BRANCHEMENTS D'EAU POTABLE, D'EAUX USEES, D'EAUX PLUVIALES, DE TELEPHONE, D'ELECTRICITE BT ET LES AUTRES RESEAUX

L'accès indiqué sur le plan de vente est positionné de manière obligatoire. En effet, cet accès est positionné de manière à garantir :

- Une orientation sud dans la mesure du possible,
- La mitoyenneté et l'intimité entre les parcelles voisines,
- Un parti pris architectural,
- La position des coffrets et des branchements.

Les branchements sont réalisés par le lotisseur, dans les conditions prévues au programme des travaux annexés au dossier de demande d'autorisation de lotissement.

L'extension de ces branchements à l'intérieur des lots et la pose des compteurs d'eau et d'électricité seront exécutées par les acquéreurs à leur frais.

Vous resterez responsable de ces différents raccordements jusqu'à leur jonction aux dispositifs réalisés par le lotisseur.

Tout autre raccordement que ceux prévus par le lotisseur seront à la charge exclusive de l'acquéreur.

Tout déplacement de citerneaux, coffrets de branchements, lampadaire... sera à votre charge, et ce, après accord du lotisseur et services concernés.

LES DEGRADATIONS

Il est possible que des dégradations soient constatées comme des espaces non-stabilisés, des bordures de trottoirs usés, des candélabres (dispositifs d'éclairage, lampadaires, etc.) cassés et des réseaux d'assainissements obstrués par des rejets de laitance de béton sur l'espace public du lotissement. Afin de réduire les risques de dégradations, plusieurs mesures sont à prendre en compte.

1. **État des lieux** : Prévoir un rendez-vous avec le constructeur de votre future maison et prendre des photos de l'état existant en cas de litige. De même, le cahier des charges (PA10b.) peut prévoir des protections contre les dégradations des parties communes. Si cela est spécifié, en remettre une copie au constructeur.
2. **Déroulement du chantier** : Vérifiez le bon déroulement de l'opération. Si des problèmes se posent, faites parvenir au constructeur, par lettre recommandée, vos remarques. Il sera informé de vos observations et pourra rétablir les problèmes. De plus, ce document peut servir de preuve en cas de litige.

Si les problèmes persistent, vous pouvez en avertir l'aménageur.

Cet ensemble d'actions démontre le suivi et l'attention que vous portez à la construction de votre maison individuelle. Mais, ne vous exempte pas de votre responsabilité.

LES SERVITUDES ET ZONE NON-ÆDIFICANDI

LES SERVITUDES GENERALES

Il existe plusieurs types de servitudes qui s'appliquent dans tous les cas :

- Il est interdit d'abattre un végétal signalé comme « remarquable ». Pour des procédures d'élagage et d'abattage, des prescriptions situées dans le PLU de votre commune d'habitation sont renseignées. De plus, une autorisation préalable de la mairie est indispensable.
- Nul ne peut s'opposer à l'écoulement naturel des eaux provenant des fonds supérieurs. Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Le niveau naturel du sol de votre propriété ne pourra être modifié de façon sensible en tout cas ces mouvements ne pourront avoir effet soit d'opposer au ruissellement naturel, soit de rejeter dans un lot ou une propriété voisine, les eaux qui normalement n'auraient pas pu prendre cette direction.

- Il peut exister des servitudes apparentes ou occultes, continues ou discontinues, conventionnelles ou légales qui peuvent et pourront grever votre lot. Ces dernières sont indiquées soit par les textes de lois (Code Civil...) soit sur le plan de vente.

LA GESTION DE VOTRE LOTISSEMENT

L'ASSOCIATION SYNDICALE

OBLIGATION LEGALE

Dès lors qu'il n'est pas prévu un transfert des voies à une collectivité, le code de l'urbanisme fait obligation à tout aménageur de créer une association syndicale des acquéreurs de lot. En effet, cette association aura la propriété, la gestion et l'entretien des espaces et équipements communs situés dans le périmètre du lotissement ou hors périmètre du lotissement. Elle doit également souscrire des assurances afin de protéger les équipements publics car sa responsabilité est engagée. La réglementation en vigueur prévoit également une exonération quand l'ouvrage ne constitue pas l'accessoire d'un autre ouvrage qui est soumis à l'obligation d'assurance. L'ASL devra également procéder à l'acquisition de tous les contrats se rapportant à la gestion ou à l'entretien des équipements communs.

D'autre part, les voiries et réseaux divers réalisés dans le cadre de l'opération d'aménagement du lotissement ne sont pas soumis à l'obligation d'assurance. Ainsi, les voiries et réseaux divers transférés à l'Association Syndicale Libre ne bénéficieront plus de l'assurance dommages ouvrage.

COMPOSITION

Tous les acquéreurs en sont membres obligatoirement et de droit.

FORME JURIDIQUE

Il s'agit d'une Association Syndicale Libre (ASL) de propriétaires. Cette association est régie par l'ordonnance du 1er juillet 2004 et son décret d'application du 3 mai 2006. Ces textes fixent les grandes lignes de fonctionnement de l'association et laissent aux statuts le soin de préciser les règles spécifiques à chaque association.

Ce sont donc les statuts qui constituent «la référence de fonctionnement » de votre association.

OBJET

L'objet social est précisé dans les statuts.

L'association doit avoir notamment pour objet l'acquisition, la gestion et l'entretien des installations, équipements, ouvrages et biens mobiliers et immobiliers d'intérêts collectifs de l'ensemble de l'opération ainsi que leur cession éventuelle à une personne morale de droit public.

DUREE

La durée de l'association est illimitée tant qu'elle est justifiée par l'existence de l'objet social jusqu'à une éventuelle rétrocession.

PROPRIETE DES PARTIES COMMUNES

L'aménageur cède à l'association syndicale les parties communes du lotissement (voiries, espaces verts, équipements communs, etc.). Les statuts de l'association peuvent prévoir ce transfert de propriété.

DEGRADATION DES PARTIES COMMUNES

L'Association Syndicale Libre étant propriétaire des parties communes, elle doit réparer les dégradations éventuelles subies sur les parties communes.

Ces réparations peuvent être à la charge de l'auteur du dommage. Encore faut-il que ce dernier soit identifié. À défaut, l'association serait amenée à financer- en tant que propriétaire - les travaux de reprise. D'autre part, l'ensemble des membres de l'Association Syndicale Libre décident des réparations des possibles dommages sur les parties communes.

FONCTIONNEMENT DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

Le mode de fonctionnement, l'organisation et les ressources de l'association syndicale sont précisés dans les statuts. Ils diffèrent donc en pratique d'une association à l'autre.

EXTENSION DU LOTISSEMENT

L'**ACQUEREUR** ne pourra en aucun cas faire opposition à une quelconque extension du lotissement objet des présentes, sur les terrains restant la propriété du lotisseur ou de toute personne physique ou morale à lui substituée, et les terrains adjacents pouvant devenir la propriété du lotisseur, ou de toute personne physique ou morale à lui également substituée.

En conséquence, le lotisseur ou toute personne physique ou morale s'y substituant, ne sera pas tenu de requérir l'accord des précédents acquéreurs pour entreprendre la réalisation d'une quelconque extension du lotissement, ni même d'informer les précédents acquéreurs du projet d'extension.

L'acceptation de ladite extension par les acquéreurs, se trouve d'ores et déjà recueillie contractuellement entre les parties en raison de leur adhésion totale et sans réserve aux dispositions du cahier des charges résultant du fait même de leur acquisition de lots.

Ladite acceptation par les acquéreurs d'une extension du lotissement s'entend également et en tant que de besoin, au sens de l'article L 442-11 du Code de l'Urbanisme.

Par conséquent, le lotisseur est explicitement dispensé d'avoir à recueillir ultérieurement une quelconque autre acceptation des acquéreurs, étant dès à présent, parfaitement habilité à entreprendre toute extension du lotissement.

RESERVES SUR LES EQUIPEMENTS COMMUNS (DROIT DE SUITE)

Le lotisseur se réserve, tant pour lui-même que pour toute personne physique ou morale qui se substituerait à lui, le droit d'utiliser les voies, réseaux et équipements communs du lotissement pour assurer la desserte des terrains voisins restant lui appartenir, et ou ceux qu'il pourrait acquérir en vu de réaliser, à son initiative toute opération contigüe ou d'extension des lots.

Nul acquéreur ne pourra s'opposer à ladite faculté susmentionnée, expressément consenti au lotisseur ou toute personne physique ou morale à lui substituée.

Si l'utilisation des ouvrages nécessite une augmentation de leurs dimensions ou capacités, le coup consécutif à ces modifications sera supporté exclusivement par le maître de l'ouvrage de l'opération contigüe qui s'y rapporte.

En conséquence l'acquéreur ici présent, autorise la société lotisseur, ou toute personne physique ou morale qu'il pourrait se substituer, à utiliser les voies du lotissement qui sont créées ou seront créées à l'effet de desservir les terrains par lui acquis et qu'il pourrait éventuellement acquérir, lesquels terrains sont en cours d'être lotis ou non encore lotis.

L'acquéreur l'autorise également à raccorder l'ensemble desdits terrains aux réseaux existants ou en cours de création (eau, électricité, gaz, téléphone, assainissement, etc ...) sans indemnités.

IMPOTS – TAXES ET PARTICIPATIONS FINANCIERES

L'ACQUEREUR acquitte, à compter de l'entrée en jouissance, toutes les charges fiscales afférentes au BIEN.

L'ACQUEREUR supportera également toutes les taxes d'urbanisme et de participations liées à la construction exigées dans le cadre du permis de construire qui lui aura été délivré, et plus largement qui seraient dues dans le cadre de son projet immobilier à réaliser sur le bien faisant l'objet de la présente vente.

SERVITUDES DIVERSES

Il peut être placé sur les voies des installations d'intérêt commun (candélabres, poteaux, etc...). Les propriétaires ou ayants droits doivent souffrir sans indemnité, de l'apposition de toutes inscriptions ou la mise en place d'installations d'intérêt commun. Toutes modifications de ces ouvrages sont à la charge des demandeurs.

Nul ne peut s'opposer à l'écoulement naturel des eaux provenant des fonds supérieurs.

L'acquéreur acceptera toutes les servitudes entraînées par les plantations réalisées par l'aménageur sur les espaces communs bordant son lot.

Les acquéreurs devront supporter les plantations réalisées sur les espaces communs, même si celles-ci ne sont pas à la distance légale.

Certains acquéreurs de lot devront supporter sur leur parcelle, le positionnement d'un coffret commun d'alimentation EDF, téléphone ou éclairage public. Ce coffret sera dans la mesure du possible, juxtaposé au coffret de branchement EDF privé et intégré au mur de clôture. Les lots concernés seront définis après étude détaillée des réseaux par les différents concessionnaires.

PROVISION POUR DEGRADATION DES EQUIPEMENTS COMMUNS

Afin de responsabiliser les acquéreurs et intervenants pour leurs constructions, chaque acquéreur de lot versera lors de la signature de l'acte notarié, par devant le notaire chargé de la régularisation de la vente, une somme de 500,00 € à titre de provision pour réparation des dégâts ou dommages éventuels, dans tout le lotissement, qui pourraient être causés à la voirie et ouvrages réalisés par le lotisseur, lors des constructions de logements. Cette somme restera consignée chez le notaire de l'opération.

Toute dégradation sur les espaces et équipements communs ainsi que ceux établi en privé sera à l'entière charge des acquéreurs et ce, au-delà même du montant de la provision déjà versée, un complément à hauteur du cout de la remise en état sera alors demandé.

PROTECTION DES EQUIEMENTS COMMUNS

Les acquéreurs devront mettre en place avec leur constructeur des dispositifs de protection des ouvrages réalisés par le lotisseur au droit de leur lot et devront faire empierrer la zone de trafic des élévateurs ou autres engins afin de protéger la voirie. Dans le cas contraire, le lotisseur pourra exiger le nettoyage à leur frais de la portion de voirie concernée et le remplacement à l'identique des matériaux, coffrets et équipements dégradés.