

**COMMUNE DE LUXEY**

**LOTISSEMENT DOU TAMBOURN**

**CAHIER DES CHARGES**

**Pièce N°3.2**

## **CHAPITRE I**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

#### **Article I.1. Objet du Cahier des Charges**

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer :

- Les règles de caractère privé du lotissement ci-dessus identifié ;
- Les conditions générales des ventes ou des locations qui seront consenties par le lotisseur, de même que les conditions des reventes ou locations successives qui pourront être consenties par les acquéreurs des lots.

Conformément aux dispositions de l'article R.315-9 du Code de l'Urbanisme, ce présent document est joint pour information au dossier présenté à l'appui de la demande d'autorisation de lotir, mais n'est pas soumis à l'approbation de l'autorité administrative.

D'autre part, il est ici également précisé que les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement, sont définies dans le règlement du lotissement.

#### **Article I.2. Force Obligatoire du Cahier des Charges**

1/ Les règles visées à l'article I.1 ci-dessus s'imposeront contractuellement :

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

Le présent cahier des charges est opposable à, et par quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, même en qualité d'héritier donataire ou de bénéficiaire d'apport en société, tout ou partie du lotissement.

A cet effet, il doit être remis à chaque acquéreur lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente, ainsi qu'au preneur lors de la signature des engagements de location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, ou de reventes ou locations successives.

Ces actes mentionneront que ces formalités ont été accomplies.

2/ Le respect du présent cahier des charges sera assuré par l'Association Syndicale des propriétaires du lotissement.

Tout propriétaire pourra également en demander directement l'application sans avoir à justifier de l'inaction de l'Association Syndicale.

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

3/ Tout propriétaire d'un terrain est subrogé aux droits du lotisseur. Il peut exiger seul de tout autre propriétaire, directement ou par l'Association Syndicale, l'exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges et auxquelles celui-ci aurait contrevenu.

Par suite, tout litige entre propriétaires devra être réglé directement entre eux, sans que, jamais et sous aucun prétexte, le lotisseur, en tant que tel, puisse être mis en cause.

**CHAPITRE II**  
**DISPOSITIONS AFFERENTES AUX**  
**EQUIPEMENTS COMMUNS**  
**ET**  
**AUX DEPENSES Y AFFERENTES**

**Article II.1. Equipements Communs**

Le lotissement comportera des équipements à usage commun, à savoir, étant précisé que cette liste est purement énonciative et non limitative :

- La ou les voies de desserte,
- La ou les placettes,
- Les espaces verts, aires d'agrément et de loisirs, avec tous leurs accessoires,
- Les réseaux divers tels que :
  - . Le réseau d'alimentation en eau potable avec ses accessoires de même que les branchements des lots jusqu'à leur compteur,
  - . Le réseau d'alimentation en électricité avec ses accessoires de même que les branchements des lots jusqu'à leur compteur,
  - . Le réseau de gaines pour les télécommunications y compris les armoires de répartition, les chambres de tirage et les boîtes de branchement,
  - . Le réseau d'éclairage public en ce compris les câbles, lampadaires, et armoire(s) de commande,
  - . Les réseaux d'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales de la ou des chaussées, avec leurs accessoires tels que regards de visite, avaloirs, grilles,
- etc.

Le tout ainsi que les équipements communs internes au lotissement qui seront prévus, quant à leurs tracés et implantations, leurs caractéristiques, leurs modalités de raccordement et leurs conditions de réalisation, au programme des travaux et aux plans faisant partie intégrante du dossier joint à la demande d'autorisation de lotir.

**Article II.2. Création et réalisation des équipements communs - Obligations du Lotisseur**

1° La création et la réalisation des équipements communs susvisés seront à la charge exclusive du lotisseur qui est tenu de les exécuter dans les conditions, modalités et délais résultant tant du dossier joint à la demande d'autorisation de lotir que cette autorisation elle-même, dont les prescriptions, en cas de discordance, prévalent sur toutes autres.

Le lotisseur ne réalisera, en vue de la vente des lots, que la viabilité indispensable à leur bonne jouissance et, après construction, à leur habitabilité.

2° La réalisation éventuelle par tranches du lotissement et des travaux d'aménagement le concernant s'effectuera, le cas échéant, dans les conditions et modalités résultant des mêmes dossier et autorisation et suivant les prescriptions prévues par une telle éventualité par les articles R.315-29 à R.315-31 du Code de l'Urbanisme.

**Article II.3. Obligations du Lotisseur à l'égard des équipements communs**

1° Nonobstant la délivrance du certificat de l'article R.315-36 a du Code de l'Urbanisme à laquelle est subordonnée, par l'article R.315-39 du même code, l'obtention du permis de construire, le lotisseur demeure tenu d'achever effectivement tous les travaux d'équipements internes du lotissement, sans aucune exception, et tels qu'ils sont prévus au dossier joint à la demande d'autorisation de lotir et par cette autorisation elle-même, et aussi, le cas échéant, de les mettre en état de conformité avec les prescriptions de ces mêmes documents, en respectant strictement toutes les règles de l'art.

2° Le lotisseur se réserve néanmoins le droit de procéder, pour les uns et les autres des travaux à exécuter, aux ajustements mineurs rendus nécessaires en raison d'impératifs techniques ou des difficultés d'approvisionnement en matériaux qui apparaîtraient en cours de réalisation.

3° Avant comme après complet achèvement, les équipements internes au lotissement bénéficient, de la part du lotisseur, pris en sa qualité de vendeur, et sous réserve de ses propres droits et actions à l'encontre des

locateurs d'ouvrages, de la garantie des vices cachés dans les conditions prévues à cet égard par le Code Civil.

4° Les actions pouvant être engagées en vertu du présent article à l'encontre du lotisseur et, le cas échéant, de ses locateurs d'ouvrages, ne pourront être exercées que par l'Association Syndicale constituée entre les attributaires de lots, que celle-ci soit ou non propriétaire des équipements internes du lotissement.

A cet effet, l'Association Syndicale est dès à présent subrogée par le lotisseur dans tous ses droits et actions à l'encontre des locateurs d'ouvrage.

#### **Article II.4. Propriété des équipements communs et risques les concernant**

Le lotisseur vend des parcelles divisées. La vente ne porte pas sur les parcelles et équipements à usage commun, définis dans le dossier et, plus particulièrement, par le règlement du lotissement.

Ces parcelles et équipements à usage commun seront la propriété de l'Association Syndicale qui en assurera la conservation, la gestion et l'entretien.

Avant que le transfert de la propriété de ces parcelles et équipements à usage commun soit réalisé au profit de l'Association Syndicale, les risques de quelque nature que ce soit les concernant sont assumés par le lotisseur.

Néanmoins, avant comme après transfert de propriété, les acquéreurs seront pécuniairement responsables des dégradations qui y seraient commises par eux, leurs préposés ou les entrepreneurs travaillant pour leur compte.

En pareil cas, les frais de remise en état leur incomberaient, après une simple mise en demeure émanant suivant l'époque des faits, soit du lotisseur, soit de l'Association Syndicale.

Suite à cette mise en demeure, et faute de réparation de ces dégradations ou détériorations dans le délai de un mois, l'Association Syndicale pourra y procéder elle-même d'office, aux frais du propriétaire responsable.

#### **Article II.5. Contribution des propriétaires aux charges afférentes aux équipements communs**

A compter du transfert des parcelles et équipements communs du lotissement à l'Association Syndicale, les charges y afférentes, savoir le coût de leur entretien, et les défenses accessoires notamment les impôts auxquels leur propriétaire serait assujéti, les primes d'assurance et les frais de leur gestion, sont assumés par l'Association Syndicale dans les conditions prévues par ses statuts.

#### **Article II.6. Réserves sur les équipements communs**

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, dans la limite de leur capacité, pour le service d'usagers autres que les propriétaires du lotissement.

Les acquéreurs des lots et l'Association Syndicale ne pourront, ni s'y opposer, ni solliciter une quelconque indemnité.

## CHAPITRE III

### DISPOSITIONS AFFERENTES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

#### Article III.1. Réalisation des travaux de construction

Chaque propriétaire construira dans le respect des dispositions réglementaires contenues dans le règlement du lotissement.

Certaines de ces dispositions sont ci-après rappelées (**Articles III.2 et III.5**) afin d'éviter leur caducité pouvant résulter de l'article L.315-2.1 du Code de l'Urbanisme.

#### Article III.2. Aspect extérieur des Constructions

##### Constructions

Conformément aux dispositions de l'Article R.111.21, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le parti architectural devra résulter d'une étude soignée des caractéristiques de l'environnement immédiat : bâti existant, paysage, afin d'en respecter le caractère.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec l'architecture locale.

A cet effet, il est ici indiqué différentes prescriptions à respecter :

- Les constructions principales ne pourront comporter qu'un étage droit au dessus du rez-de-chaussée, ce dernier ne pouvant excéder de plus de 40 centimètres le niveau le plus élevé du terrain naturel le long de la construction.
- Aucun type de construction particulière n'est imposé. Cependant, dans le but de constituer une unité de structure et de composition, les constructions à édifier devront s'inspirer de l'architecture fondée sur les références locales.
- Par ailleurs et en aucun cas, il ne pourra être édifié de constructions, démontables ou non, en tôle, matériaux de remplacement ou de fortune.
- Les matériaux tels que les briques creuses et les agglomérés, ne pourront rester apparents. Des enduits devront être exécutés.
- Les excroissances en toiture (type chien assis ou autres petits volumes habitables) sont interdites.
- Toute création de garage ou volume autre enterré générant des effets de butte ou de tranchée est proscrit ainsi que des éléments architecturaux non conformes au contexte local (comme chaînes d'accompagnement d'eaux pluviales, toitures complexes à plusieurs pentes, fenêtres en losange ou circulaires).
- Le plan du projet sera de forme simple, carré ou rectangulaire, la toiture limitée à 6 versants maximum, avec souvent une architecture de pignon. Les rives non droites et discontinues seront à proscrire.
- Le toit aura une pente supérieure ou égale à 35 % et sur une même construction, les pentes de toit seront identiques.
- Les débords de toit (ou avant-toit) sont obligatoires et seront supérieurs à 50 centimètres, avec de préférence, du voligeage non jointif sur chevrons. Le lambris de type « Elégie » ou grain de riz sera cependant toléré.
- Les retours de rives seront à éviter.
- Les bandeaux, à défaut d'être supprimés, ne devront pas amener de couleurs supplémentaires.

- Le matériau de couverture sera soit de la tuile Canal, de la Canal Océane, de la Romane Canal ou bien de la tuile mécanique dite de « Marseille », avec un faîtage principal respectant les directives du Plan de Composition,
- Les supports en fibro-ciment de teinte tuile (non gris) sont tolérés si ces supports sont recouverts de tuiles Canal de récupération. Ils ne devront en aucun cas rester apparents. Le traitement des débords de toit devra être particulièrement soigné et supérieur à 50 centimètres.
- Les chênoux de rive sont à proscrire et dans le cas de charpente à fermette, il sera obligatoire de rajouter des chevrons apparents d'avant-toit (0,50 m au minimum) avec voliges non jointives de préférence sur ces chevrons.
- Les bandeaux horizontaux ou en rampant seront uniquement en bois (PVC ou autres matériaux interdits) et de hauteur voisine de celle des chevrons et, dans le cas de rampant, protégés par une tuile de préférence bâtie.
- Les gouttières et les descentes seront exclusivement en zinc et rester de teinte naturelle (excepté pour les descentes qui pourront être de la couleur de l'enduit qui les supporte).
- Dans le cas de mise en place de panneaux solaires, ces panneaux seront à considérer comme un élément architectural à intégrer en toiture.
- Les maçonneries seront enduites avec finition talochée fin, voire lissé, et seront de préférence au mortier de chaux.
- L'utilisation de pierres locales est possible (garluche, calcaire).
- Les bardages métalliques sont à proscrire et interdits en PVC.
- L'utilisation de la traditionnelle planche de pin brut de sciage, avec couvre-joint, sera à privilégier pour les bardages posés de préférence verticalement.
- Les ouvertures seront plus hautes que larges (h : 2.15 m ou 2.25 m), les appuis communs en béton à proscrire. La profondeur des tableaux sera comprise entre 20 et 25 centimètres. Les linteaux seront de préférence de forme droite.
- Les menuiseries en PVC et de couleur blanche sont proscrites.
- Les coffres des volets roulants (de préférence en bois) ne devront pas être visibles de l'extérieur et la glissière sera posée proche du vitrage.
- Les volets battants en bois sont seuls autorisés.
- Les portes de garage seront de préférence en bois avec lames verticales et sans oculus.
- Les marquises uniquement en ferronnerie acier au dessus de la porte d'entrée seront admises.
- Les grilles de défense seront posées sans débords et en tableaux.
- Les façades seront de préférence « plates », sans décors saillants (génoise au dessus d'ouvertures, placages divers).
- Les teintes et couleurs admises seront les suivantes :
  - o Menuiseries : Tons blanc, gris, gris bleu, gris vert ou brun.
  - o Eléments en bois, ossature, colombages, avant-toits, bardage, volets, portes de garage : lasure ton bois foncé, gris vert, gris bleu, gris, brun ou blanc.
  - o Maçonneries : enduites au mortier de chaux hydraulique naturelle de couleur sable naturel, blanc, ocre jaune avec finition talochée, brossé ou finement gratté.
  - o Les encadrements d'ouverture au mortier lisse avec ligne saillie et largeur moyenne de 18 centimètres peuvent être envisagés.
  - o Les enduits tyroliens, écrasés, jetés à la truelle, plastique sont exclus.
  - o Les teintes des tuiles seront rouge orangé mélangé ou rouge brun panaché sans dessin.
  - o Les cheminées seront en boisseaux enduits ou en briques pleines, situées près du faîtage de préférence, les sorties près des sablières étant à proscrire. En tout état de cause, le hauteur totale ne pourra excéder 1,30 m, la section minimale (finie) sera au minimum de 60 x 40 cm, ceci pour éviter des ouvrages « grêles ». Le couronnement sera sans aspirateurs statiques. Les enduits en inox seront cependant tolérés.

- Il ne pourra être apporté après l'édification des constructions originaires pour lesquelles le permis de construire aura été accordé, aucune modification si petite soit-elle, à l'aspect d'ensemble des constructions et en particulier à celui des façades, sans avoir obtenu au préalable, un autre permis de construire.

#### **Bâtiments annexes :**

- Aucune construction hétéroclite et aucun dépôt ne pourra être faits dans les jardins.
- Les bâtiments annexes devront être à 4 mètres minimum de la construction principale édifiée sur la parcelle et à 6 mètres de celles construites sur les parcelles mitoyennes. Lorsque ces bâtiments annexes seront jumelés, ils devront présenter une unité architecturale (même hauteur, volume sensiblement équivalent).
- Ils ne pourront en aucun cas, comporter de pièces d'habitation.
- Les matériaux employés seront les mêmes que ceux des habitations ainsi que les caractéristiques architecturales et à 1 ou de 2 pans de préférence.
- L'édification de ces annexes devra faire l'objet d'un permis de construire.
- Leur hauteur finale ne pourra excéder 3,50 mètres et la plus grande dimension dépasser 9 mètres.
- Les annexes non entièrement fermées devront être masquées à la vue par des plantations d'arbres ou d'arbustes à feuilles persistantes.
- En aucun cas, il ne pourra y avoir plus d'un bâtiment annexe par lot et sa surface ne pourra pas dépasser 35 m<sup>2</sup>, les matériaux industriels (tôle, shingle, bac acier, bardage métallique) étant à bannir.

L'installation « d'abris de jardin » est à éviter car trop éloignés des références locales. En tout état de cause, une déclaration de travaux devra être déposée avant toute installation éventuelle.

#### **Article III.3. Sujétions relatives aux travaux de construction**

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

Les matériaux de construction en cours d'utilisation, et seulement pendant cette période, pourront être déposés sur le terrain du propriétaire intéressé. En revanche, il sera expressément interdit au propriétaire de ce lot de créer, par lui-même ou par ses entrepreneurs et ouvriers, aucun dépôt de matériaux ou de gravois sur la ou les voies intérieures ou extérieures du lotissement. Il devra en outre procéder, dans les meilleurs délais, à l'enlèvement des gravois existants sur son propre lot, du fait des travaux de construction. Enfin, il sera, en particulier, interdit de gâcher du mortier sur la ou les voies intérieures ou extérieures au lotissement. Chaque propriétaire sera tenu directement à l'égard des autres propriétaires de réparer tous désordres créés par ces travaux, soit aux autres lots (Clôtures par exemple), soit aux voies, caniveaux, trottoirs ou autres équipements communs.

#### **Servitude de Tour d'Echelle**

En cas de construction sur limites séparatives, il est constitué au profit de tous les lots concernés ayant fait l'objet d'un Permis de Construire, une servitude dite de « Tour d'Echelle », qui s'exercera dans le respect des règles énoncées ci-après :

- 1/ Le passage sur le lot contigu sera limité aux besoins strictement nécessaires à la construction et à l'entretien du mur construit sur la limite, mur qui devra être obligatoirement enduit. Il ne pourra s'agir que d'un passage pour piétons et pour le matériel de construction (Echelles, Echafaudages, etc.), à l'exclusion de tout véhicule autre que les brouettes à bras.
- 2/ Le propriétaire supportant la servitude devra être avisé de toute intervention au moins quinze jours à l'avance et sera tenu de maintenir un accès à la limite concernée.
- 3/ L'occupation du terrain contigu pendant la durée des travaux n'excédera pas une largeur de deux mètres le long du mur à édifier, tant pour les travaux de construction que pour les travaux d'entretien.

- 4/ Au cas où deux constructions seraient accolées sur une limite commune, la servitude de "Tour d'Echelle" pourra s'exercer dans les mêmes conditions sur la toiture du bâtiment le plus bas, afin de permettre l'accès à la partie du mur libre du bâtiment contigu.
- 5/ Toutes les précautions devront être prises par le propriétaire et les ouvriers à son service chargés de réaliser ces travaux, pour ne pas causer de dommages au lot voisin. Le propriétaire qui réalisera ou fera réaliser ces travaux sera personnellement et pécuniairement responsable des dégradations et détériorations qui seraient commises et tenu de les réparer sans retard.
- 6/ Les présentes dispositions ne feront pas obstacle à l'application de prescriptions plus permissives en cas d'accord entre les deux propriétaires riverains.

#### **Article III.4. Entretien extérieur des constructions et des terrains**

Les constructions et les terrains privés devront être constamment tenus en excellent état de propreté et d'entretien dans le respect du règlement du lotissement.

Les portes, volets, persiennes et autres fermetures, et plus généralement, tous éléments extérieurs, devront être régulièrement repeints ou ravalés, de façon à maintenir à l'ensemble un aspect soigné.

Les enduits ou peintures des murs de façades et des clôtures devront être périodiquement repeints ou ravalés.

#### **Article III.5. Clôtures**

Tout propriétaire devra clore sa parcelle dans les conditions fixées ci-après dans le délai d'un an après la construction (déclaration d'achèvement des travaux).

La demande d'autorisation d'édification des clôtures et portails devra être jointe à la demande de permis de construire de l'habitation principale et sera suffisamment explicite, complète et conforme aux schémas joints au présent règlement. A défaut, le dossier sera réputé incomplet.

Les boîtes à lettres, les coffrets d'électricité, de téléphone, seront encastrés dans des ouvrages maçonnés de préférence, ou dans une haie, et sans aucune saillie sur l'alignement.

Le portail d'entrée sera de préférence en bois à lames verticales (les portails en PVC sont interdits) ou de conception simple sans ornement disgracieux. Enfin, dès que la numérotation des rues sera arrêtée par la Commune, les acquéreurs seront tenus d'apposer à leurs frais le numéro qui leur sera attribué.

Les clôtures sur limite séparative seront réalisées en mitoyenneté. Leur hauteur ne pourra excéder 1,50 mètres. Elles seront confectionnées en piquets béton, bois ou acier, et grillage simple torsion, les fils de fer à ronce artificielle étant interdits.

Considérant le caractère paysager :

Les clôtures bâties, les clôtures en bois non ajourées seront proscrites.

Les clôtures ne devront pas masquer le regard, la transparence est une caractéristique à respecter.

Les clôtures en bois seront à privilégier.

Les bois pouvant être utilisés seront le châtaignier, l'acacia ou le pin traité.

La couleur naturelle ou bois teinté naturel sera la seule autorisée. La teinte finale devra être mate et se rapprocher de la teinte bois naturel, du vert ou du marron foncé. Les autres couleurs seront proscrites.

**CHAPITRE IV**  
**DISPOSITIONS AFFERENTES A**  
**L'OCCUPATION**

**Article IV.1. Mode d'Occupation**

Les propriétaires occuperont les lots par eux acquis dans le respect des dispositions du règlement du lotissement, du présent cahier des charges et des règlements municipaux et de police en vigueur.

**Article IV.2. Ecoulement des Eaux**

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

**Article IV.3. Arbres et Plantations**

- 1- Chaque propriétaire devra contribuer à l'embellissement architectural et paysager du lotissement en assurant au maximum le maintien de la végétation existante et au besoin, en replantant dans les espaces libres de son terrain, plusieurs arbres de haute tige et arbustes.
- 2- Ces plantations et arbustes seront d'essences locales afin de s'harmoniser avec le milieu environnant : chêne pédonculé, chêne tauzin, chêne liège, châtaignier, tilleul etc.
- 3- Chaque propriétaire sera responsable des dommages qui pourront être causés par les arbres existants sur son lot, qu'ils aient ou non été plantés par lui. Il ne pourra se prévaloir, en cas de dommage, d'aucune cause d'exonération, autre que celles qui se rapportent aux risques naturels (orages, foudre ou tempêtes).
- 4- Lors d'un abattage, le propriétaire concerné devra prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter tous dommages aux lots voisins et les réparer, s'il en est causé.
- 5- Les plantations d'arbres fruitiers ou autres ne pourront être faites qu'en observant les règles prescrites par la Loi et les règlements, tant par la distance que par la hauteur ou l'essence des arbres plantés.

**Article IV.4. Haies**

L'utilisation systématique de haies rectilignes et monospécifiques (thuyas, lauriers) sera à éviter le long des limites de lot.

Le projet de plantation devra s'inspirer des options paysagères suivantes :

- . Associer toujours plusieurs essences en mélange.
- . Parmi la palette d'espèces retenues, intégrer de préférence des plantes d'essences locales ou familières (bruyères, genêts, houx, noisetiers, aubépines etc.).
- . Mêler essences caduques et persistantes.
- . Dans une option de haie libre, jouer sur les différences de tailles, de couleurs, de ports et de feuillages.
- . Varier les plans en préférant la plantation sur plusieurs lignes à la plantation sur une ligne suivant la limite de propriété.
- . Examiner la possibilité d'associer la plantation avec la topographie naturelle du terrain.
- . Envisager le thème de la végétalisation du jardin en s'inspirant des espaces plantés proches afin de donner une dimension collective au paysage résidentiel.

**Article IV.5. Séchage du linge**

Il sera interdit d'étendre du linge aux fenêtres, balcons ou terrasses dans les jardins individuels entre maison et voie d'accès, ainsi que sur toutes les parties communes.

Il sera toutefois toléré de le faire dans les parties de jardin non visibles de l'extérieur, à condition que cet étendage soit discret et, dans la mesure du possible, masqué par une haie.



#### **Article IV.6. Affichage**

Toute publicité ou affichage sera interdit, sous réserve des exceptions suivantes :

- pour les panneaux indiquant qu'une maison est à louer ou à vendre ;
- pour les panneaux dits de chantier ;
- pour les panneaux relatifs à la commercialisation des lots du lotissement ;
- pour les panneaux ou plaques de professions libérales.

#### **Article IV.7. Bruits**

L'usage discret de reproduction sonore sera autorisé.

A partir de 22 Heures, cet usage sera interdit hors des constructions.

#### **Article IV.8. Antennes**

La pose d'antennes extérieures à la maison pour la réception des télécommunications sera autorisée.

Toutefois, si le propriétaire entend installer une antenne à plus de 4 mètres au-dessus du faîtage, que ce soit sur la maison ou sur un arbre ou sur un pylône, il devra avoir obtenu l'autorisation écrite et préalable des autres propriétaires qui prendront alors, à la majorité de tous les lots (1 lot = 1 voix), en considération l'intérêt propre du demandeur et l'intérêt général sur le plan de l'esthétique.

En tout état de cause, le propriétaire demeurera responsable de la tenue de son antenne.

#### **Article IV.9. Ramonage des cheminées**

Le ramonage des cheminées devra être effectué régulièrement au moins une fois par an.

#### **Article IV.10. Assurances**

Tout propriétaire sera tenu de contracter une assurance incendie et recours des voisins pour le(s) bâtiment(s) construit(s) sur sa parcelle.

#### **Article IV.11. Lutte contre les termites ou autres xylophages**

Tous les gravats provenant des constructions à édifier sur les lots seront au fur et à mesure de leur évacuation, arrosés avec un insecticide du type de ceux recommandés pour la désinsectisation des sols et maçonneries, avant leur déplacement ou transport.

## CHAPITRE V

### DISPOSITIONS AFFERENTES AUX VENTES QU'IL SERONT REALISEES PAR LE LOTISSEUR

#### **Article V.1. Garantie**

Les acquéreurs seront tenus de prendre les lots à eux vendus dans l'état où ils se trouveront au jour fixé pour leur entrée en jouissance.

Sans préjudice des dispositions contraires du présent cahier des charges, le lotisseur ne sera tenu à aucune garantie, soit de l'état du sol, soit de l'existence de vices apparents ou cachés.

#### **Article V.2. Mesurage et Bornage**

Le lotisseur devra, préalablement à la mise en vente des lots, faire procéder au mesurage et au bornage de ses lots par le Cabinet BEAUMONT-DUPUY-GAÛZERE-PONTET, Géomètres Experts D.P.L.G. associés, demeurant 41. Rue Pierre LISSE à 40000- MONT-de-MARSAN ou par tout autre Géomètre Expert lui succédant ou désigné par lui.

Un plan régulier de chaque lot sera dressé par ledit Géomètre Expert, document qui devra 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 de Permis de Construire.

Les honoraires se rapportant à ces travaux seront à la charge des acquéreurs et seront réglés au plus tard, à la signature de l'acte de vente.

Le montant de ces frais s'élèvera à la somme de Six Cent Euros Hors Taxes par lot, TVA en sus au taux en vigueur le jour de l'acte de vente.

Ce prix, établi au moins de janvier 2006, est fixe pour deux ans et sera ensuite réactualisé en fonction de l'Indice Géomètre Expert publié par l'Ordre des Géomètres Experts.

Avant la signature de l'acte de vente, l'acquéreur pourra, à ses frais exclusifs, faire vérifier le plan et le bornage de son lot par tout autre géomètre de son choix. Aucune réclamation ne sera admise après la signature de l'acte de vente.

Toute demande de plan de bornage et autres documents formulée plus de un mois avant la date retenue pour l'acte notarié définitif de vente sera facturée en sus aux prix forfaitaire de Cinquante Euros TTC, TVA comprise.

#### **Article V.3. Servitudes**

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

#### **Article V.4. Propriété - Jouissance**

Les acquéreurs seront propriétaires des lots par eux acquis, à compter du jour de la vente à eux consentie. Ils en auront la jouissance à compter du même jour, par prise de possession réelle.

#### **Article V.5. Contributions et Charges**

Les acquéreurs acquitteront les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels les lots à eux vendus seront et pourront être assujettis, à compter du jour qui sera fixé pour leur entrée en jouissance.

### **Article V.6. Frais et Honoraires**

Au moment de la signature de son contrat d'acquisition, chaque acquéreur devra payer, en sus et sans diminution du prix du lot, les frais, droits et honoraires de son acte de vente, ainsi que sa quote-part dans les frais de publication du règlement et du cahier des charges.

### **Article V.7. Dispositions Diverses**

Toutes les autres dispositions relatives aux conditions sous lesquelles seront consenties les ventes par le lotisseur telles que celles concernant la solidarité de plusieurs acquéreurs et de leurs commandes éventuelles, le paiement des prix principaux de vente, les réserves de privilège et d'action résolutoire, les déclarations fiscales ou autres exigées par les textes en vigueur, etc. seront insérées dans chaque acte de vente.

### **Article V.8. Publication**

Une expédition du présent cahier des charges sera publiée au Bureau des Hypothèques de MONT-de-MARSAN, au plus tard en même temps que la première des ventes qui sera réalisée.