

Lotissement
« La clé des Champs »

1er tranche

16 Lots Libres constructeurs
Commune de Soubise

Contact au 05.46.84.93.43 ou 06.62.60.38.25 ou par mail
jl.mestre@wanadoo.fr

Ce dossier comprend

- **Note de présentation**
- **Association syndicale**
- **Cahier des charges**

Commune de Soubise

LOTISSEMENT « La Clé des Champs »

Notice décrivant le terrain et le projet d'aménagement

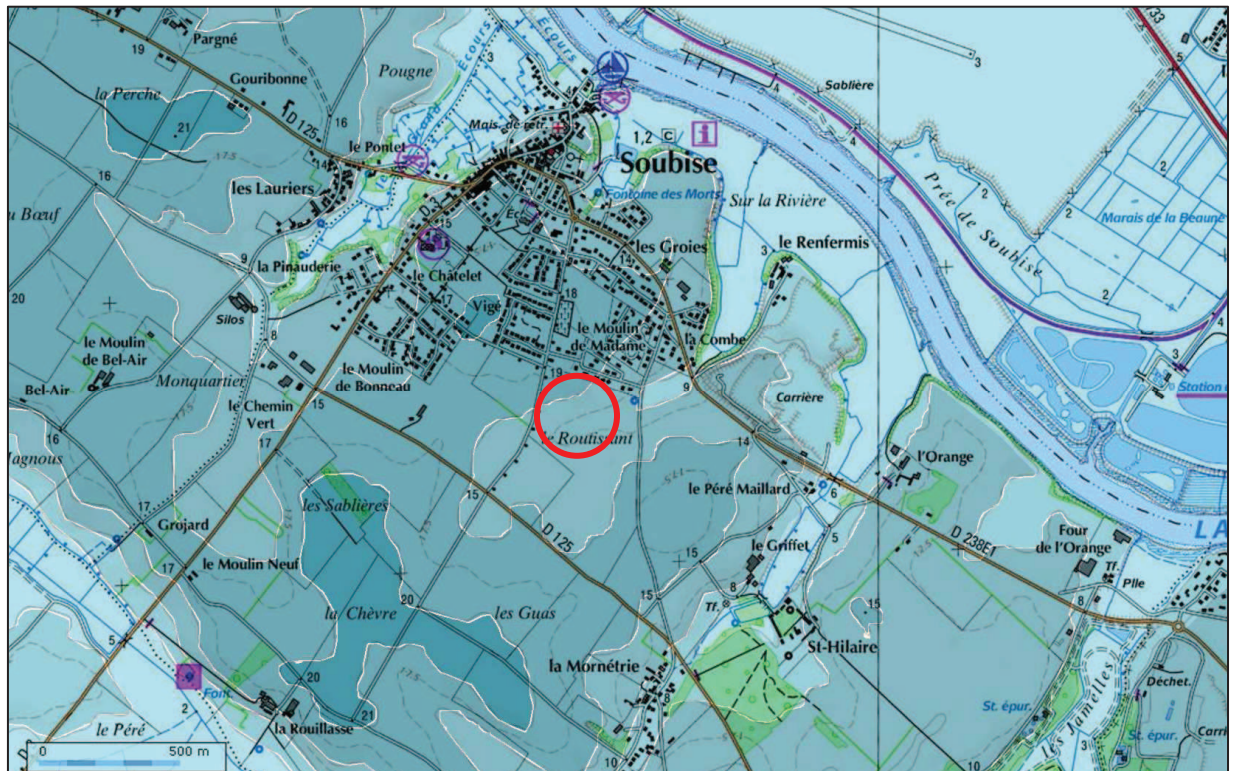
I PREAMBULE

La présente note a pour objet la présentation d'un dossier de demande de permis d'aménager sur la Commune de Soubise. Le maître d'ouvrage est la société SARL « L'orangerie » dont le siège social est situé au lieu-dit L'orange 17780 SOUBISE. L'auteur du projet, maître d'œuvre est la société SITEA CONSEIL 4 Rue de la Palenne – Chagnolet 17139 DOMPIERRE SUR MER, représentée par M. TETARD Jean Pierre, Ingénieur ESGT, Diplômé Centre d'études supérieures d'aménagement.

Compte-tenu de l'importance de l'opération qui consiste à créer l'amorce d'un nouveau quartier notre Architecte Paysagiste a mené une réflexion complémentaire pour approfondir les études présentées dans le cadre de la demande d'arrêté de lotir.

II SITUATION DU PROJET

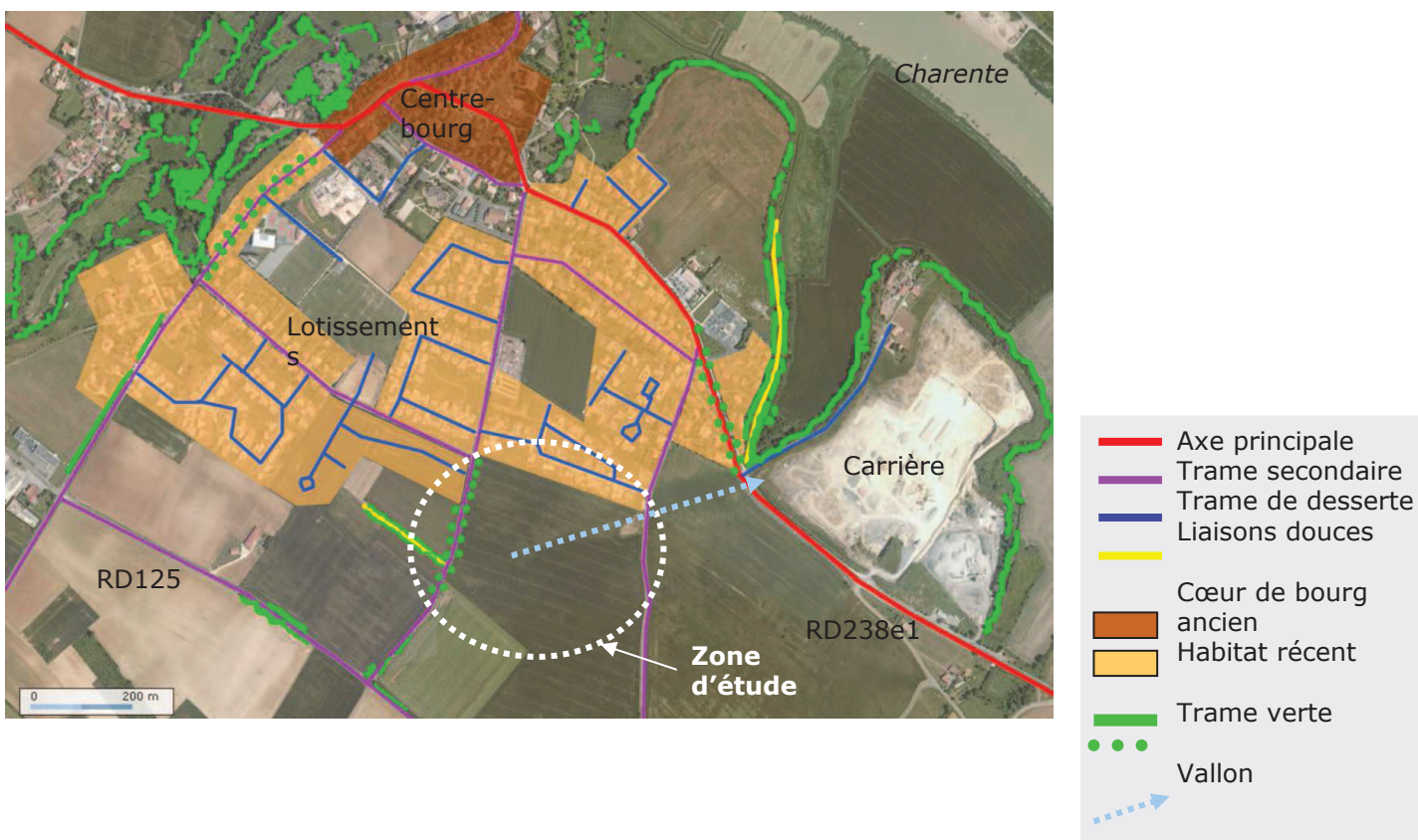
Le terrain d'assiette du futur lotissement porte sur les parcelles cadastrées ZB n° 669 partie et 676 partie au lieudit « Le Routissant » pour une superficie avant bornage de 24270 m². Il se situe au Sud Est de la commune en zone AU du Plan local d'urbanisme.



III ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

L'opération prolonge l'urbanisation entamée au Nord et à l'Ouest. Topographiquement les terrains se situent sur les parties hautes du village entre les cotes NGF 18 et 12 mètres. Cependant, Il faut noter que la partie sud de l'aménagement rejoint un vallon qui canalise les eaux de ruissellement de la partie agricole avec une cote aval de 10,50 au Sud Est. Les terrains consistent un openfield agricole avec une pente de 3% vers le Sud Est sans végétation naturelle existante. Une haie a été plantée sur la frange nord de l'opération en mitoyenneté des terrains.

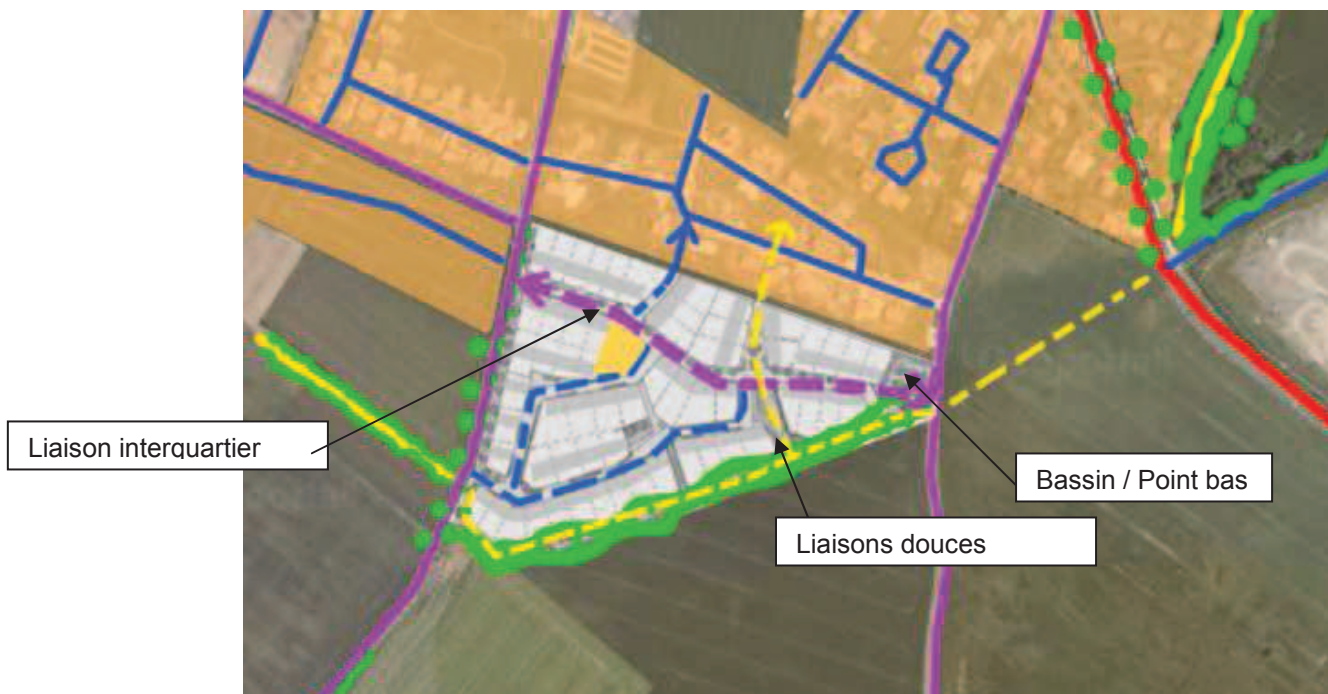
Le vallon constitue un « fil bleu » qui contourne le village par le Sud Est pour rejoindre la Charente.



IV LES ENJEUX DE L'AMENAGEMENT - VOLET ARCHITECTURAL ET PAYSAGER :

Dans le prolongement des orientations d'aménagement, ce secteur a fait l'objet d'une étude d'ensemble permettant de déterminer les enjeux du secteur :

- Valoriser le vallon qui longe la zone d'étude
- S'intégrer au maillage viaire des lotissements déjà en place (raccordements piétons et voirie)
- Qualifier la frange entre zone habitée et espace rural en réimplantant du végétal qui accompagnera le « fil bleu »
- Prendre en compte le relief dans la gestion des eaux de ruissèlement, l'implantation de la voirie
- Respecter les orientations d'aménagement inscrites au PLU
- Hiérarchiser les voiries et cheminements.



Les contraintes topographiques nécessitent de traiter le pluvial et d'aménager des bassins au point bas de la zone. Ce système hydraulique reprendra l'ensemble des surfaces imperméabilisées de la parcelle (voiries, trottoirs...).

Intégration de l'opération dans le respect de son environnement

1- Un système de voirie continue permet d'intégrer l'opération dans la trame urbaine actuelle et future.

Le lotissement s'implante au sein d'une zone future d'urbanisation plus large qui s'étend à l'Ouest et au Nord. Celle-ci est située entre le bourg et le territoire rural sud de la commune. D'après les orientations du PLU, il est nécessaire de traiter le rattachement de cette nouvelle opération au bourg et à l'urbanisation future en se connectant à la trame viaire actuelle.

- L'axe principal draine l'opération d'Est en Ouest de la Rue du Vigé à l'Ouest à la rue du Moulin de Madame à l'Est. Des voies secondaires viennent se greffer à cet axe et permettent de desservir l'ensemble du quartier.
- Des liaisons piétonnes sont prévues pour permettre de drainer le quartier, de connecter les lieux de vie entre eux (espace vert) et d'offrir un parcours de balade à l'échelle du village.

2- Une trame verte structurante intègre les lotissements dans son environnement naturel et rural.

Ces lotissements se situent à la lisière de l'espace agricole et nécessitent un respect de l'environnement naturel. Différents éléments sont mis en place pour répondre à ces objectifs :

- Une liaison piétonne verte au Sud de l'opération qui permet de constituer un itinéraire de balade à l'échelle du village en prolongeant celui qui se situe à l'ouest.
- La trame verte et la superficie des espaces verts de 10 % sont réparties globalement sur les deux opérations (ceci fait l'objet de la convention à caractère privé signée par les deux aménageurs).
- Le traitement des eaux pluviales se fait à ciel ouvert à travers des noues plantées de cépée et arbustes ainsi que des dépressions topographiques aménagées en espace de détente. Ce système permet une gestion naturelle de l'hydraulique tout en offrant une valeur ajoutée aux espaces publics. L'utilisation d'une végétation locale permet le respect d'une certaine biodiversité.

3- Des réglementations sur l'implantation du bâti participent à la qualité générale de l'opération.

Les dispositions d'ensemble sont complétées par un accompagnement réglementaire des possibilités de construire par les dispositions suivantes du règlement :

- L'implantation des façades devra s'accrocher sur toutes ou partie des bandes d'implantations obligatoires. Ces implantations portées au plan de composition PA 4 sont différenciées en fonction du caractère souhaitée et de l'exposition des voies et des parcelles. Les implantations dans les bandes de zéro à trois mètres sont destinées à inciter à supprimer les clôtures avec le domaine public mais aussi à privilégier un jardin arrière plus grand. Le jardin de devant étant plutôt ouvert et planté sur la voie et l'espace commun.
- L'aspect extérieur des constructions est contrôlé par les dispositions de l'article B.11 du règlement du lotissement.
- Des places de stationnement devront être réalisées sur les parcelles. Ceci permet d'effacer en partie la voiture en stationnement comme élément prédominant du paysage urbain. Toutefois, l'aménagement prévoit des places de stationnement sur l'espace public pour les visiteurs.

V ACCES AU DOMAINE PUBLIC

L'accès au domaine public se fera par l'intermédiaire de la rue du Vigé à l'Ouest et des voies nouvelles hiérarchisées et les voies réalisées dans le cadre des opérations, à ce titre une servitude de passage réciproque a été signée pour permettre tous raccordements (voirie et réseaux si nécessaire) entre l'opération Le Lotissement du Midi et le Lotissement La Clé des Champs.

VI COLLECTE DES DECHETS

Les véhicules de collecte des ordures ménagères auront la possibilité d'utiliser la voie nouvelle créée dans le lotissement pour collecter directement au droit des constructions. Cette voie disposera d'un gabarit suffisant pour la circulation des engins de collecte.

Le plan de collecte des ordures ménagères sera établi en accord avec la commune.

VII DESSERTE PAR LES RESEAUX ET DEFENSE INCENDIE:

Tous les réseaux nécessaires sont présents en limite de l'opération (voir les points de raccordement notés dans le plan de l'état actuel). Une réserve incendie sera créée à l'Est du Lot n°9' de l'opération limitrophe.

VIII ASSAINISSEMENT - EAUX USEES :

Le lotisseur mettra en place un réseau de collecte, tel que figuré sur le plan des réseaux PA 8, au sein du lotissement auquel toutes les constructions devront se raccorder. Ce réseau nouveau se raccordera principalement Rue du Moulin de Madame sur le réseau public existant par l'intermédiaire de la station de relevage en place (à déplacer ou à créer) mais aussi sur la Rue du Vigé pour la partie Sud Ouest..

IX ASSAINISSEMENT - EAUX PLUVIALES :

Des dispositions particulières ont été prises pour assurer le recueil des eaux pluviales afin de limiter le débit de fuite. Une première étude permet de fixer les dispositifs adaptés à la maîtrise des pluies décennales, elle sera complétée par un dossier « loi sur l'eau » en cours d'étude. Les eaux de ruissellement stockées lors d'événements pluvieux seront maîtrisées par des noues et canalisées vers le bassin Est existant (bassin appartenant à la SARL le Griffet).

Les constructions seront sur la pente, donc, toutes au dessus des zones humides répertoriées au PLU ; rappelons à cet égard que le point bas du terrain à l'aval du bassin versant est à 10,50 NGF.

Sur les parcelles privatives, toutes les eaux pluviales devront être conservées et infiltrées sur les parcelles.

X ADAPTATION DES EQUIPEMENTS AUX PERSONNES A MOBILITE REDUITE

Le projet répond aux normes et prend en compte l'ensemble des critères notamment :

- les passages surbaissés,
- les différences de couleur de revêtement,
- la continuité des cheminements,
- l'accessibilité des cheminements usuels permettant de rallier les accès aux parcelles, aux trottoirs,
- les signalisation podotactile en amont des traversées piétonnes (chaque traversée piétonne en sera équipée)
- les pentes en travers et en long avec surbaissés (2 centimètres)

STATUTS

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE PROPRIÉTAIRES

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE lotissement La Clé des Champs

A SOUBISE (17)

TABLE DES MATIERES

TITRE I - DÉFINITION, PÉRIMÈTRE ET CARACTÉRISTIQUES DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

- Article 1 - Membres de l'A.S.L.
- Article 2 - Objet de l'A.S.L.
- Article 3 - Dénomination de l'A.S.L.
- Article 4 - Siège de l'A.S.L.
- Article 5 - Durée de l'A.S.L.
- Article 6 – Transfert de propriété

TITRE II - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

- Article 7 - Composition de l'assemblée générale
- Article 8 - Pouvoirs
- Article 9 - Convocations
- Article 10 - Voix
- Article 11 - Majorité
- Article 12 - Tenue des assemblées
- Article 13 - Ordre du jour
- Article 14 - Délibérations
- Article 15 - Notification

TITRE III- ADMINISTRATION

- Article 16 - Principe
- Article 17 - Composition
- Article 18 - Nomination
- Article 19 - Réunions du Syndicat - Pouvoirs
- Article 20 - Pouvoirs et attributions du Président - Délégation

TITRE IV – CHARGES

- Article 21 - Définition des charges
- Article 22 - Répartition des charges
- Article 23 - Paiement des charges

TITRE V - BUDGET - PROVISIONS – RECOUVREMENT

- Article 24 - Budget - Provisions
- Article 25 - Paiement et recouvrement des dépenses
- Article 26 - Exercice de gestion

TITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES

- Article 27 - L'organe provisoire de l'Association Syndicale Libre
- Article 28 - Réunion de la première Assemblée Générale
- Article 29 - Carence de l'A.S.L.
- Article 30 - Transformation
- Article 31 - Modification – Dissolution - Distraction
- Article 32 - Pouvoirs pour la constitution définitive
- Article 33 - Élection de domicile
- Article 34 - Frais

TITRE I - DÉFINITION, PÉRIMÈTRE ET CARACTÉRISTIQUES DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

Il est formé une Association Syndicale Libre (A.S.L.) de propriétaires régie par l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 et du décret n° 2006-504 du 3 Mai 2006 relative aux associations syndicales de propriétaires et tous textes d'application, complémentaires ou modificatifs.

Les Syndicats de copropriétaires ou propriétaires des terrains, bâtis ou non, compris dans le lotissement dénommé « La Clé des Champs » sis commune de SOUBISE (17), où ils sont actuellement cadastrés Section ZBn°669 partie et 676 partie sont les membres de cette Association.

Le périmètre de l'ensemble immobilier comprenant les lots dont les propriétaires sont regroupés dans la présente A.S.L. est susceptible d'extension ou de modification, moyennant l'approbation par l'assemblée générale statuant dans les formes prévues pour les modifications statutaires.

Article 1 - Membres de l'A.S.L.

1.1. Tout propriétaire, de quelque manière qu'il le soit devenu, d'un fonds ou terrain du lotissement dénommé « La Clé des Champs » est de plein droit membre de l'Association Syndicale Libre de propriétaires.

Les droits et obligations qui dérivent de la constitution de l'A.S.L. de propriétaires sont attachés aux immeubles compris dans le périmètre de l'association et les suivent, en quelque main qu'ils passent, jusqu'à la dissolution de l'association ou la réduction de son périmètre.

En cas d'usufruit, le nu-propriétaire est seul membre de l'association. Il informe l'usufruitier de la création ou de l'existence de l'Association et des décisions prises par elle. Il peut toutefois être convenu avec l'usufruitier que celui-ci prendra seul la qualité de membre de l'Association et l'informer des décisions prises par celle-ci.

En cas d'existence d'un Syndicat de copropriétaires sur tout lot, c'est le Syndicat qui sera membre de l'A.S.L. de propriétaire. Le syndic pourra représenter le Syndicat et n'aura pas à justifier d'une autorisation préalable de l'assemblée générale de son Syndicat.

1.2. L'adhésion à l'A.S.L. et le consentement prévu à l'article 8 de l'ordonnance précitée sont susceptibles de résulter de tout acte de mutation, à titre onéreux ou gratuit, de biens et droits immobiliers de l'ensemble immobilier.

1.3. Lors de la mutation d'un bien compris dans le périmètre de l'A.S.L., avis de la mutation doit être donné, dans les conditions prévues à l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, à l'Association qui peut faire opposition dans les conditions prévues audit article pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

1.4. Le Président de l'A.S.L. de propriétaires tient à jour l'état nominatif des Syndicats de copropriétaires et propriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de celle-ci, ainsi que le plan parcellaire. A cet effet, toute mutation de propriété d'un immeuble, bâti ou non, inclus dans le périmètre de l'association lui est notifiée, au siège de l'Association, par le notaire qui en fait le constat.

1.5. Le propriétaire d'un immeuble compris dans le périmètre de l'A.S.L. doit, en cas de transfert de propriété, informer le futur propriétaire de cette inclusion et de l'existence éventuelle de servitudes. Il doit informer le locataire de cet immeuble de cette inclusion et de ces servitudes.

Article 2 - Objet de l'A.S.L.

L'A.S.L. de propriétaires a pour objet :

- La garde, la gestion, l'entretien, éventuellement la propriété des parties communes de l'A.S.L., des installations, équipements, ouvrages et biens mobiliers et immobiliers d'intérêt collectif de l'ensemble immobilier, en particulier de ceux ci-après désignés.
- Leur amélioration et la création de tous nouveaux équipements et aménagements d'intérêt collectif par l'acquisition ou la location de tout ouvrage ou par l'exécution de tous travaux, dans le périmètre défini plus haut, ou, par exception, à l'extérieur de celui-ci, s'il y avait lieu.
- Le cas échéant, la cession à titre gratuit ou onéreux, à la commune ou à tout autre établissement du patrimoine de l'A.S.L. ou de partie de ce patrimoine.
- La fixation du montant de la contribution des membres aux dépenses, la répartition des dépenses entre les membres de l'A.S.L., ainsi que le recouvrement et le paiement de ces dépenses.
- La représentation des intérêts collectifs des propriétaires concernant l'usage et la valeur de leurs biens immobiliers.

- La police des biens communs et équipements collectifs, l'établissement de tous cahiers des charges et règlements intérieurs pour la gestion de ces biens et équipements, leurs modification et suppression.

D'une manière générale, toutes opérations financières, mobilières et immobilières, concourant aux objets ci-dessus définis notamment la réception de toutes subventions et la conclusion de tous emprunts.

Biens communs ou équipements collectifs :

- la voirie (stationnement, cheminement piétons),
- les réseaux d'eaux usées, d'eaux pluviales et d'eau potable,
- les réseaux électriques, de télécommunication,
- le mobilier urbain
- les espaces paysagés

La prise en charge des installations, équipements et autres locaux techniques interviendra dès que les travaux seront achevés et réceptionnés.

Article 3 - Dénomination de l'A.S.L.

L'A.S.L. de propriétaires prend la dénomination de « La Clé des Champs ».

Article 4 - Siège de l'A.S.L.

Le siège de l'A.S.L. de propriétaires est domicilié chez le Directeur Délégué de l'ASL ou à défaut chez le Président.

Il pourra être transféré en tout autre endroit du département de la Charente-Maritime, par simple décision du Syndicat.

Article 5 - Durée de l'A.S.L.

La durée de l'A.S.L. de propriétaires est illimitée, sauf dissolution résultant de la loi ou d'une décision administrative ou judiciaire ou encore d'une décision prise dans les conditions prévues aux présents statuts, article 11.3.

Article 6 Transfert de propriété

La prise en charge des équipements et des terrains communs (entretien et surveillance), ci-après énumérés interviendra au profit de l'A.S.L., dès que les travaux d'équipements communs seront achevés et réceptionnés. La notion d'achèvement sera définie par le Syndicat.

C'est sur décision du Syndicat que les équipements communs seront rétrocédés à l'A.S.L., le vote du bureau devra se faire à la majorité des deux tiers de ses membres et approuvé par un vote de l'Assemblée Générale des membres de l'A.S.L..

Seront transférés à l'Association Syndicale Libre les équipements précédemment énumérés, à savoir :

- la voirie (stationnement, cheminement piétons),
- les réseaux d'eaux usées, d'eaux pluviales et d'eau potable,
- les réseaux électriques, de télécommunication,
- le mobilier urbain
- les espaces paysagés

A cet effet, l'association syndicale libre sera informée, en la personne de son représentant, de la date retenue pour réceptionner les travaux, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée 15 jours avant la réception. Il sera remis au représentant de l'association le procès-verbal de réception ainsi que l'acceptation des travaux. La remise de ce procès-verbal vaudra, que des réserves aient été ou non émises, à l'égard de l'association syndicale libre, prise en charge de la gestion des équipements et terrains communs et entraînera pour elle l'obligation de réaliser tous les actes de gestion relatifs aux biens gérés, et notamment la souscription de toutes polices d'assurances.

Si pour quelque cause que ce soit l'association syndicale libre ne pouvait être représentée, une nouvelle réception des travaux aurait lieu à nouvelle date fixée par lettre recommandée avec accusé de réception, moyennant le respect d'un préavis de 10 jours. Si à cette date l'association syndicale libre n'était toujours pas représentée, le Président du tribunal de grande instance, statuant en référé, pourra être saisi d'urgence, aux fins de nommer tout homme de l'art devant participer à la réception des

ouvrages au nom de l'assemblée syndicale libre, Un procès-verbal de réception sera établi. A partir de sa date, commencera à courir le délai de trois mois imparti à l'association syndicale libre pour acquérir les terrains et équipements communs.

L'association syndicale libre s'engage à recevoir, à titre gratuit, les équipements et terrains communs ci-dessus énumérés dans un délai de trois mois à compter de la signature du procès-verbal de réception sans réserves des travaux ou de la signature du procès-verbal de levée des réserves, si des réserves ont été émises. L'acte de dévolution de ces équipements et terrains communs revêtira la forme notariée. Le procès-verbal de réception et, le cas échéant, le procès-verbal de levée des réserves seront annexés audit acte. Les frais de cet acte seront supportés par l'association syndicale libre. Le représentant de l'Association peut donner procuration notariée aux fins de signature de cet acte.

Dès régularisation du transfert de propriété, l'association syndicale libre pourra entamer toute négociation avec la collectivité locale compétente en vue du classement des équipements et terrains dans le domaine public.

Par dérogation expresse aux règles de majorité prévue à l'article 11 des présents statuts, tout transfert amiable des équipements et terrains communs dans le domaine public, à titre onéreux ou gratuit, ne pourra intervenir que sur décision de l'assemblée générale de l'ensemble immobilier « La Clé des Champs » prise suivant la règle des deux tiers de tous les propriétaires.

TITRE II - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Article 7 - Composition de l'assemblée générale

L'assemblée générale se compose de tous les membres de l'A.S.L. de propriétaires, tels qu'ils sont définis à l'article 1.

Si l'un des fonds fait l'objet d'une copropriété, au sens de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965, c'est la copropriété qui est membre de l'Assemblée Générale de l'A.S.L. et c'est le syndic de la copropriété qui la représente à l'Assemblée Générale, sans avoir à justifier d'une autorisation préalable de l'assemblée du Syndicat des copropriétaires. A l'égard de l'A.S.L., les votes émis par le syndic de copropriété sont, en toute hypothèse, considérés comme l'expression de la volonté de ceux que le syndic représente. Le vote du syndic est indivisible.

Les attributaires d'un même logement sont tenus de se faire représenter par une seule personne, les mineurs et autres incapables seront représentés par leurs représentants légaux, l'usufruit et l'usufruitier représentent le nu-propriétaire, sauf convention contraire avec le nu ou les nus-propriétaires, notifiée à l'A.S.L.. Les représentants ou mandataires doivent être eux-mêmes membres de l'Association.

Tout membre peut être représenté par un mandataire de son choix, porteur d'un pouvoir écrit.

Avant chaque assemblée, le Président vérifie les mutations de propriété intervenues depuis la présente assemblée et, si nécessaire, met à jour la liste nominative des membres.

Article 8 - Pouvoirs

L'A.S.L. peut agir en justice, acquérir, vendre, échanger, transiger, emprunter et hypothéquer sous réserve de l'accomplissement des formalités de publicité prévues selon le cas aux articles 8,15 ou 43 de l'ordonnance précitée du 1er juillet 2004. Les décisions à ces fins, le cas échéant, sont prises par l'assemblée générale.

L'assemblée générale est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet de l'Association.

Elle approuve le budget et les comptes ; elle nomme ou révoque les administrateurs de l'A.S.L.. Elle nomme et donne quitus au bureau, approuve les comptes de l'exercice passé approuve le budget prévisionnel.

Elle se prononce sur la modification des statuts.

Les décisions régulièrement prises obligent tous les propriétaires, même ceux qui ont voté contre la décision ou qui n'étaient pas présents ou représentés à la réunion.

Article 9 - Convocations

L'assemblée générale est réunie chaque année à titre ordinaire. Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le Président ou le Directeur Délégué de l'ASL le juge nécessaire.

En outre, elle doit être convoquée extraordinairement lorsqu'une demande écrite a été faite au Président par les membres de l'Association représentant au moins le quart des voix de l'ensemble.

Les convocations, faites sous pli recommandé avec demande d'accusé de réception, sont adressées à chaque membre de l'A.S.L., au moins vingt et un jours francs avant la réunion. Les convocations énoncent le jour, l'heure, le lieu de la réunion, ainsi que l'ordre du jour.

Les convocations sont signées par le Président ou le Directeur Délégué de l'ASL, au nom du Syndicat.

Article 10 - Voix

10.1. Les droits de vote appartiendront aux copropriétaires de parcelles au prorata de la Surface de Plancher des bâtiments détenue par chacun d'eux.

10.2. Lorsqu'il s'agira de voter sur un sujet ou une charge ne concernant que certains équipements désignés au titre de la répartition des charges (article 22 *infra*), les membres posséderont autant de voix que la quote-part leur incombant dans les charges.

Article 11 - Majorité

11.1. Sauf les exceptions ci-après énoncées, les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés. Ces décisions sont qualifiées d'ordinaires.

11.2. S'il s'agit de délibérer sur la révocation d'un administrateur, un projet de création d'un élément d'équipement nouveau ou la suppression d'un équipement ou service existant ou encore sur l'engagement d'une action en exécution forcée, les décisions sont prises à la majorité des voix appartenant à tous les propriétaires et copropriétés membres de l'association. Au cas où cette majorité ne serait pas atteinte, l'assemblée générale statuera sur deuxième convocation à la majorité des membres présents ou représentés.

11.3. Les statuts sont modifiés suivant décision prise par l'assemblée générale statuant à la majorité de tous les propriétaires en nombre représentant au moins les deux tiers des voix. Ces décisions sont qualifiées d'extraordinaires.

Article 12 - Tenue des assemblées

L'assemblée générale est présidée par un membre de l'A.S.L. (ou le représentant d'un membre), assisté éventuellement d'un scrutateur et d'un secrétaire de séance, tous trois élus par l'assemblée. Ensemble, ils forment le bureau de l'assemblée.

Il est tenu une feuille des présences, certifiée par les membres du bureau et qui doit être communiquée à tout propriétaire le requérant.

Article 13 - Ordre du jour

Lors de l'assemblée générale ordinaire, la discussion porte sur les questions inscrites à l'ordre du jour ainsi que sur toutes questions posées par un ou plusieurs membres au Directeur Délégué de l'association, par lettre recommandée avec demande d'avis dans les trois mois de la clôture de l'exercice comptable.

Dans les réunions extraordinaires ou lorsque la convocation de l'assemblée a été demandée par la moitié des membres de l'association, l'assemblée ne peut délibérer que sur les questions expressément mentionnées sur les convocations.

Article 14 - Délibérations

Le vote a lieu à bulletins secrets toutes les fois que le tiers des membres présents ou représentés en fait la demande.

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial.

Article 15 - Notification

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial ouvert à cet effet et conservé par le secrétaire.

Les décisions sont notifiées aux propriétaires au moyen d'une copie du procès-verbal certifiée par le Président ou le Directeur Délégué de l'ASL et adressée sous pli recommandé avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé aux propriétaires opposants et défallants.

Toutes copies à produire en justice ou en toutes occasions sont certifiées par le Président ou le Directeur Délégué de l'ASL.

TITRE III - ADMINISTRATION

Article 16 - Principe

Selon l'article 9 de l'ordonnance précitée du 1er juillet 2004, toute association syndicale libre est administrée par un Syndicat composé de membres élus parmi les propriétaires membres de l'association ou leurs représentants dans les conditions fixées par les statuts.

Ce Syndicat est composé d'administrateurs désignés dans les conditions de l'article 17 qui suit.

Article 17 - Composition

Un Syndicat de personnes physiques ou morales administre l'Association Syndicale Libre.

En cas de démission, de décès ou d'incapacité de l'un des membres du Syndicat, son remplacement sera assuré par voie de cooptation par les membres restant, avant d'être soumis à l'approbation de la plus prochaine Assemblée Générale.

Le Syndicat se réunit sous la présidence du Président au lieu désigné par lui ou le Directeur Délégué de l'ASL, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois par an.

Article 18 - Nomination

Les membres du Syndicat sont désignés lors de l'assemblée générale pour une période de trois ans à la majorité des voix exprimées par les différents collègues conformément à l'article 17.

Le Syndicat désigne son Président, son Secrétaire et son Trésorier à la première session du Syndicat.

Article 19 - Réunions du Syndicat - Pouvoirs

19.1. Le Syndicat se réunit à la diligence de son Président, du Directeur Délégué de l'ASL ou d'au moins 50 % de ses membres en cas de nécessité.

Un mandataire du Syndicat ne peut représenter qu'un autre membre du Syndicat.

Le Directeur Délégué de l'ASL participera, de fait, à chaque réunion du Syndicat. Il ne possède pas pour autant de droit de vote dans les délibérations du Syndicat.

Les décisions sont prises à la majorité des membres, présents ou représentés. En cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante.

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial ouvert à cet effet et signé par tous les membres présents à la délibération.

19.2. Le Syndicat exécute et applique les délibérations de l'Assemblée Générale de l'ASL.

Le Syndicat a les pouvoirs définis à l'article 20 mais ces pouvoirs sont exercés par délégation par le Président ou le Directeur Délégué de l'ASL, sauf l'exception rapportée ci-après en 20.2.

Le Syndicat représenté par son Président ou le Directeur Délégué de l'ASL convoque l'assemblée générale et détermine l'ordre du jour, les dates et lieu de la réunion de cette assemblée.

Le Syndicat contrôle la gestion du Président et celle du Directeur Délégué de l'ASL. Il vérifie la comptabilité de l'A.S.L., la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

Il élabore le budget prévisionnel qu'il soumet à l'assemblée générale il en suit l'exécution.

Le Syndicat présente chaque année à l'assemblée générale un rapport sur les avis donnés au Président ou le Directeur Délégué de l'ASL et sur les comptes de l'Association de l'exercice écoulé. En outre, il rend compte de l'exécution des missions et délégations que l'assemblée générale lui a confiées.

Le Syndicat reçoit communication, sur sa demande au Président ou le Directeur Délégué de l'ASL, de tous documents concernant l'association.

Article 20 - Pouvoirs et attributions du Président - Délégation

20.1. Le Président est le représentant officiel de l'A.S.L. de propriétaires, assisté du Directeur Délégué.

Il a les pouvoirs les plus étendus dans le cadre et pour la réalisation de l'objet de l'association ci-dessus défini, à l'exception des pouvoirs conférés par les présents statuts à l'assemblée générale et au Syndicat.

Il a en particulier, sans que cette énumération soit limitative, les pouvoirs suivants :

- Il administre, conserve et entretient tous les biens communs et éléments d'équipements généraux faisant partie de l'objet de l'association syndicale.
- Il engage le personnel nécessaire à la conservation, à l'entretien et à la police des biens et équipements ci-dessus visés, fixe les conditions de son emploi et le rémunère.
- Il fait effectuer tous travaux d'entretien courant ou nécessaires et urgents, ainsi que tous travaux de remise aux normes, travaux nécessités par des prescriptions législatives et réglementaires.
- Il fait effectuer, sur décision de l'assemblée générale, tous travaux de création de biens communs nouveaux et éléments d'équipements : à cet effet, il conclut tous marchés, en surveille l'exécution et procède à leurs règlements.
- Il reçoit, au nom de l'association, à titre gratuit, la propriété de tous biens communs et éléments d'équipements et oblige l'association à décharger pour l'avenir le cédant de toutes obligations d'entretien et de conservation desdits biens et équipements.

Corrélativement, il conclut toutes cessions au profit de qui que ce soit. Le tout après décisions conformes de l'assemblée générale :

- Aux fins ci-dessus, il signe tous actes, souscrit toutes déclarations et engagements et requiert toutes publicités.
- Il ouvre tous comptes en banque, les fait fonctionner tant au débit qu'au crédit, place et retire tous fonds.
- Il fait toutes opérations avec La Poste, reçoit tous plis recommandés, lettres recommandées, donne toutes décharges et signatures au nom de l'Association.
- Il conclut toutes conventions avec toutes administrations, collectivités locales et services concédés, sociétés et groupements, reçoit toutes subventions, contracte tous engagements.
- Il établit et tient à jour la liste des membres et le plan parcellaire.
- Il procède à l'appel auprès des copropriétaires des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'association. Il recouvre les fonds. Il effectue toutes oppositions qu'il y a lieu de faire après avoir reçu l'avis de mutation d'un bien de l'ensemble immobilier.
- Il représente l'association en justice tant en demande qu'en défense, il transige, compromet, acquiesce et se désiste de toutes actions.
- Il consent sous sa responsabilité toutes délégations partielles, temporaires ou non de ses pouvoirs.
- Il peut consentir une délégation totale pour un temps limité à toute personne membre du Syndicat.

En cas de décès ou d'incapacité du Président, les administrateurs devront se réunir en Syndicat sous quinzaine à l'effet de nommer un nouveau Président. Cette réunion pourra être provoquée à la diligence d'un seul des administrateurs.

20.2. Le Syndicat peut déléguer, en tout ou en partie, les pouvoirs qui viennent d'être définis à une personne physique ou morale, par exemple à un professionnel de l'immobilier, aux termes d'une convention de mandat.

L'Assemblée Générale des co-lotis fixe alors la durée des fonctions du mandataire qui prendra le titre de directeur et sa rémunération.

De même, la délégation ne peut porter sur les pouvoirs attribués aux termes des présents statuts à l'assemblée générale (article 8) ou au Syndicat par l'article 19.2.

20.3. Dans le cas du mandat qui vient d'être défini, comme dans celui où le Président ou le Directeur Délégué de l'ASL représente le Syndicat et exerce les pouvoirs de celui-ci, le Syndicat a la fonction de conseil de surveillance.

TITRE IV - CHARGES

Article 21 - Définition des charges

Seront supportés par l'ensemble des membres de l'A.S.L., dans la proportion déterminée à l'article 22 ci-après, tous les frais et charges relatifs à la mise en état et en entretien des éléments d'équipements de l'ensemble immobilier, en particulier ceux désignés en tête des présents statuts.

En cas de pluralité de bâtiments, tous les frais et charges quelconques concernant les branchements et conduites particulières d'eau, d'électricité, d'écoulement des eaux desservant chaque bâtiment du lotissement restent à la charge personnelle des propriétaires de ce bâtiment.

Sont formellement exclues des charges de l'association syndicale, les dépenses entraînées par le fait ou la faute soit de l'un des membres de l'association, soit d'une personne ou d'un bien dont l'un de ceux-ci est légalement responsable.

Article 22 - Répartition des charges

Les charges sont réparties entre les membres de l'association de la manière suivante :

L'ensemble des charges de l'ASL sont réparties entre les propriétaires de l'ASL au prorata des m² Surface de Plancher construit. Concernant les Unités Foncières non construites, leurs seront attribuées des charges au prorata de la Surface de Plancher maximale par lot multiplié par 10 %.

Exemple :

Une Unité Foncière non construite avec un potentiel maximal de Surface de Plancher de 240 m² aura 24 unités de charge ;

Une unité foncière construite de 150 m² de Surface de Plancher aura 150 unités de charge.

Article 23 - Paiement des charges

Les charges évoquées à l'article 21 ci-dessus font l'objet d'appels de fonds trimestriels et d'avance adressés par le Président ou le Directeur Délégué de l'A.S.L. à chaque membre.

L'arrêté réel des charges s'effectue une fois par an au 31 Décembre.

TITRE V - BUDGET - PROVISIONS - RECOUVREMENT

Article 24 - Budget - Provisions

Les membres de l'Association tributaires de lots ne peuvent être appelés à participer aux dépenses de gestion des équipements communs tant que la DAACT (Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux) n'a pas été envoyée à la Commune et le délai de trois mois de contestation écoulé.

Le lotisseur tant qu'il reste encore propriétaire de lots et les membres de l'Association propriétaires de lot participeront aux dépenses de gestion des équipements communs proportionnellement au nombre de voix dont ils disposent dans l'Association Syndicale.

Le Syndicat doit faire approuver par l'assemblée, par décision ordinaire, avant le trente juin, les projets de budget sur deux années.

Les projets de budget doivent être tenus à la disposition des membres de l'association avant l'ouverture de la séance.

Pour tous travaux d'entretien, non prévus spécialement dans le budget, le Président ou le Directeur Délégué ne peut dépasser sans l'autorisation de l'assemblée générale les sommes votées au budget

En cas d'extrême urgence, le Président ou le Directeur Délégué a la possibilité, après consultation du Syndicat, de prendre les mesures indispensables. Il est néanmoins tenu de demander au Syndicat de convoquer une assemblée extraordinaire dans le délai maximum de quinze jours.

Article 25 - Paiement et recouvrement des dépenses

25.1. Le Syndicat, représenté par son Président ou le Directeur Délégué, est chargé de poursuivre la rentrée des sommes dues à l'association. Il assure le paiement des dépenses.

Le Syndicat, représenté par son Président ou le Directeur Délégué de l'ASL, procède au recouvrement des sommes dues par les copropriétaires.

Trente jours après une mise en demeure adressée par lettre recommandée, le copropriétaire qui n'est pas à jour dans le paiement cesse de pouvoir jouir des services gérés par l'association syndicale. Les intérêts courent sur les sommes dues par lui au taux de 1 % par mois.

Compétence est donnée au Président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'ensemble immobilier, statuant en référé, pour autoriser le Syndicat représenté par son Président ou le Directeur Délégué de l'ASL. Si celui-ci juge opportun de le demander, à prendre toutes mesures pour l'application de l'alinéa précédent.

Au cas de pluralité de bâtiments soumis à la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les copropriétaires de chacun de ces bâtiments et le Syndicat des copropriétaires, à l'égard de l'association syndicale, de sorte que celle-ci pourra à son choix, poursuivre le recouvrement de sa créance, soit en saisissant la totalité du bâtiment en question, sauf à exercer la saisie simultanément contre tous les copropriétaires et le Syndicat, soit en poursuivant pour le tout un seul des copropriétaires ou simultanément plusieurs d'entre eux.

25.2. Tout propriétaire est responsable tant de sa propre cotisation que de celle de ceux dont il tient son droit de propriété.

Il peut donc être poursuivi directement du seul fait de son acquisition pour le paiement des arriérés dus par ses auteurs.

25.3. Les créances de toute nature d'une association syndicale de propriétaires à l'encontre d'un de ses membres sont garanties par une hypothèque légale sur les immeubles de ce membre compris dans le périmètre de l'association.

Article 26 - Exercice de gestion

L'exercice social commence le 1er janvier et finit le 31 décembre. Par exception, le premier exercice social comprendra le temps compris entre le jour de la constitution définitive de l'A.S.L. de propriétaires et le 31 décembre de l'année suivante.

TITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES

Article 27 - L'organe provisoire de l'Association Syndicale Libre

27.1. Avant la mise en place des organes administratifs de l'Association prévus aux titres II et III, l'A.S.L. sera valablement et provisoirement représentée par le doyen d'âge des acquéreurs des logements à la date de la première convocation. Ce représentant provisoire devra être une personne physique, à l'exclusion de toute personne morale.

27.2. Les décisions prises par l'organe provisoire de l'A.S.L. auront la force obligatoire à l'égard des membres de l'Association et s'imposeront avec la même rigueur à l'égard des futurs organes de direction.

27.3. Le Président provisoire de l'A.S.L. agira en bon père de famille, et ce, dans la limite des pouvoirs prévus à l'article 20 des statuts.

Article 28 - Réunion de la première Assemblée Générale

28.1. La convocation de la première Assemblée Générale de l'Association Syndicale sera effectuée au plus tard à la requête du lotisseur, dans le mois suivant l'attribution de la moitié des lots au plus tard dans l'année suivant l'attribution du premier lot.

28.2. Cette convocation devra avoir lieu vingt et un jours au moins avant la réunion.

28.3. Le but premier de la première Assemblée Générale sera de désigner les membres du Syndicat et de déterminer la périodicité des appels de fonds effectués à la diligence du Trésorier.

28.4. En cas où le vendeur n'aurait pas provoqué cette Assemblée Générale dans le délai prévu à l'article 27.1, tout acquéreur peut provoquer cette réunion par ordonnance sur requête du Président du Tribunal de Grande Instance.

28.5. La première Assemblée, une fois le bureau élu, devra prendre toutes dispositions pour renouveler sans délai, le contrat d'entretien des espaces verts établi avec l'entreprise choisie par le vendeur et ce pour une durée de deux ans.

Article 29 - Carence de l'A.S.L.

En cas de carence de l'association dans l'exécution de l'un quelconque de ses objets, un syndic judiciaire peut être désigné d'office par le Président du tribunal de grande instance à la requête d'un copropriétaire.

Article 30 - Transformation

Les associations syndicales libres peuvent, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'accomplissement de la formalité prescrite par le deuxième alinéa de l'article 8 de l'ordonnance précitée et par délibération adoptée par l'assemblée des propriétaires dans les conditions de majorité de l'article 14 de l'ordonnance, demander à l'autorité administrative compétente dans le département où elles ont leur siège à être transformées en associations syndicales autorisées. Il sera alors procédé comme il est dit aux articles 12, 13 et 15 de l'ordonnance.

Si elle est autorisée, la transformation n'entraîne pas la création d'une nouvelle personne morale. Elle intervient à titre gratuit et ne donne lieu au paiement d'aucune indemnité, droit, taxe, salaire ou honoraire.

Article 31 - Modification – Dissolution - Distraction

31.1. Les modifications des présents statuts sont décidées par l'assemblée générale extraordinaire.

31.2. La dissolution de l'A.S.L. de propriétaires ne peut être prononcée que par une délibération prise à la majorité des trois quarts des voix de tous les copropriétaires.

En outre cette dissolution n'est susceptible d'intervenir que dans l'un des cas suivants:

- a) disparition totale de l'objet défini en tête des présents statuts,
- b) approbation par l'association syndicale d'un autre mode de gestion légalement constitué.

31.3. Comme prévu à l'article 3 du décret du 3 mai 2006, la distraction d'un immeuble ne pourra intervenir qu'avec :

- demande émanant du propriétaire de l'immeuble concerné ;
- acceptation de l'assemblée des propriétaires après un vote à l'unanimité de tous les propriétaires.

Le propriétaire du fonds distrait reste redevable de la quote-part des emprunts contractés par l'Association durant son adhésion jusqu'au remboursement intégral de ceux-ci.

31.4 Chaque acquéreur de lot versera lors de la signature de l'acte notarié, par devant notaire chargé de la régularisation de la vente :

- une somme de **150,00 euros** pour le fonds de roulement de ladite Association,
- une somme de **400,00 euros** à titre de provision pour répartition des dégâts ou dommages éventuels qui pourraient être causés par lui-même ou ses constructeurs à la voirie et équipements communs lors des constructions.

Ladite somme sera versée au notaire qui bénéficie à cet effet d'un mandat d'intérêt commun pour faire procéder au nom de l'Association Syndicale aux réparations qui s'avèreraient nécessaires, dans la limite, néanmoins des sommes disponibles.

A la fin des constructions, le notaire versera les provisions non utilisées à l'Association Syndicale.

Ces sommes n'interfèrent pas avec la consignation des sommes à produire au lotisseur au titre de garantie pour l'exécution des semelles de fondation prévue au cahier des charges de l'opération et pour la participation pour les frais de bornage.

Article 32 - Pouvoirs pour la constitution définitive

Pour faire publier les présentes dans l'un des journaux d'annonces légales du département, et pour remettre au préfet un extrait des présentes, conformément à l'article 8 de l'ordonnance du 1er Juillet 2004, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original des présentes.

En outre, pouvoir est donné à ce porteur pour publier les présentes au bureau des hypothèques compétent, si nécessaire.

Article 33 - Élection de domicile

Les membres de l'A.S.L. de propriétaires font élection de domicile en leurs demeures ou sièges respectifs.

En tant que de besoin, ils demeureront soumis pour tous les effets des présentes à la juridiction du Tribunal de grande instance de Saintes.

Article 34 - Frais

Les frais des présentes seront supportés et acquittés par l'A.S.L. de propriétaires à titre de frais de premier établissement.

A Dompierre-Sur-Mer, le 6 avril 2012
Le Géomètre-Expert, Philippe PACAUD

Commune de SOUBISE
LOTISSEMENT « La Clé des Champs »

CAHIER DES CHARGES

CHAPITRE 1er - GENERALITES

Article 1 - OBJET

Le cahier des Charges a pour objet :

- a) de fixer les règles de caractère privé du lotissement « La Clé des Champs », commune de Soubise ces règles s'ajoutant éventuellement aux dispositions contenues dans le règlement du lotissement.
- b) de fixer les conditions générales des ventes qui seront consenties par le lotisseur, de même que les conditions de reventes ou locations successives qui pourront être consenties par les premiers acquéreurs.

Article 2 - FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES

- a) Les règles ci-dessus visées s'imposeront :

- dans les rapports des propriétaires entre eux et ce sans limitation de durée.

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

A cet effet, il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou de reventes.

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

- b) Tout propriétaire d'un terrain est subrogé aux droits du lotisseur. Il peut exiger de tout autre propriétaire, directement l'exécution des conditions imposées auxquelles celui-ci aurait contrevenu.

Par suite, tout litige entre propriétaire doit se vider directement entre eux, sans que, jamais ou sous aucun prétexte, le lotisseur en tant que tel puisse être mis en cause.

CHAPITRE 2 -DISPOSITIONS CONCERNANT LES EQUIPEMENTS COMMUNS ET LES DEPENSES Y AFFERENTES

Article 3 - LES EQUIPEMENTS COMMUNS

Les équipements à usage commun du lotissement tels qu'ils figurent dans les pièces écrites ou graphiques faisant partie du dossier de lotissement sont les suivantes :

- o Voies de desserte
- o Réseau d'évacuation des eaux pluviales
- o Réseau d'eau potable
- o Réseau d'Electricité et Télécommunication
- o Réseau d'Assainissement des eaux usées (si existant)
- o Eclairage
- o Espaces verts

Article 4 - CREATION DES EQUIPEMENTS

4.1 OBLIGATIONS DU LOTISSEUR

a) La création des équipements communs est à la charge du lotisseur. Ils doivent être achevés dans les conditions et délais prévus à l'Arrêté Municipal approuvant le lotissement.

b) Le lotisseur est tenu de mettre lesdits équipements en état de conformité avec les plans et le programme des travaux, ainsi qu'avec les règles de l'art.

c) Le lotisseur se réserve, néanmoins le droit de procéder pour les uns ou les autres des travaux à exécuter, aux ajustements mineurs rendus nécessaires en raison des impératifs techniques.

4.2 OBLIGATIONS DES ACQUEREURS

Chaque acquéreur de lot est tenu de supporter sur sa parcelle les talus en remblais ou déblais résultant des travaux d'aménagement des voies du lotissement. Le lotisseur pourra remplacer ces talus par tout ouvrage de soutènement pouvant être construit dans sa parcelle à l'alignement de la voie aménagée.

Article 5 - PROPRIETE DES EQUIPEMENTS COMMUNS

Les équipements communs seront entretenus par le lotisseur jusqu'à leur rétrocession à l'association syndicale des colotis du lotissement.

Article 6 - AGGRAVATION DES CHARGES

Toute aggravation des charges provenant du fait ou de la faute d'un propriétaire, est supportée exclusivement par lui.

Cette disposition est notamment applicable aux dégradations qui pourraient être causées aux équipements communs lors des opérations de construction par un propriétaire, lequel sera personnellement responsable à l'égard des autres propriétaires, sans préjudice de ses recours le cas échéant, contre ses entrepreneurs ou fournisseurs.

6.1 – OBLIGATION GENERALE DE CONSERVATION ET D'ENTRETIEN – CONTRIBUTION ET REPARTITION DES CHARGES

Au moment de la signature de l'acte authentique de vente, chaque acquéreur devra verser en sus et sans diminution de son prix, la somme de 400€.

- 400€ pour la réparation des dommages causés lors des travaux de construction des habitations sur les espaces communs,

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Article 7 - REALISATION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Chaque propriétaire devra construire dans le respect des dispositions réglementaires.

7.1 ETUDE DU SOL

Chaque acquéreur dispose de la faculté de faire procéder, à son initiative et/ou celle de son constructeur et à ses frais exclusifs, à toute étude préalable du sol selon les dispositions mentionnées au présent cahier des charges.

7.2 CLOTURES

7.2.1 Les clôtures séparatives établies entre les parcelles sont mitoyennes.

La clôture est édictée par le premier occupant conformément aux dispositions du règlement du lotissement, du plan local d'urbanisme et du cahier des charges.

Son voisin est tenu, dès son installation, d'en rembourser la moitié du prix sur simple demande du premier occupant.

En tout état de cause, toutes les clôtures (mitoyennes - en fond de parcelles - en bordure de la voie publique) doivent être édictées conformément aux dispositions du règlement du lotissement et achevées dans un délai de deux ans à compter du jour de la signature de l'acte authentique de vente.

7.2.2 Lorsque les chaussées et les trottoirs du lotissement bordent directement les lots en limite de propriété, il est expressément stipulé que toutes les semelles de fondation des clôtures privatives devront être réalisées avant toute construction des chaussées et des trottoirs afin d'éviter leur dégradation par une exécution postérieure des dites semelles de fondation.

Dans le cas d'une réalisation différée des travaux de finitions et d'une acquisition par un acte authentique antérieure à l'exécution des dites finitions (chaussées et trottoirs) chaque acquéreur s'oblige irrévocablement à exécuter les dites semelles de fondation des clôtures dans un délai d'un mois à compter de la signature de l'acte authentique et en tout état de cause dans le délai qui lui sera imparti par le lotisseur en fonction de la date d'exécution des travaux de finitions.

Faute d'avoir satisfait à ladite obligation dans le délai imparti, le lotisseur fera exécuter les dites semelles aux lieux et place de l'acquéreur défaillant qui sera tenu au remboursement des frais avancés par le lotisseur.

Pour ce qui concerne les lots n'ayant pas fait l'objet d'une acquisition par acte authentique au jour de la réalisation des finitions (chaussées et trottoirs) il est précisé que le lotisseur procédera à l'exécution des semelles de fondation des clôtures privatives en faisant l'avance des frais engagés qui lui seront remboursés par chaque acquéreur concerné lors de la signature de l'acte authentique.

7.3 BRANCHEMENTS PARTICULIERS EAU POTABLE

Il appartient à chaque acquéreur de demander pour son propre compte, la mise en place du compteur avec niche et accessoires au syndicat de distribution d'eau potable compétent.

7.4 ADAPTATION AU SOL DE LA CONSTRUCTION

Par définition, il appartient au propriétaire et/ou à son constructeur de prévoir une adaptation au sol du bâtiment projeté en fonction de la configuration de la parcelle et de sa déclivité.

Toute modification de la voirie destinée à corriger un défaut d'implantation et/ou d'une adaptation au sol est rigoureusement interdite.

Lorsque la réalisation du lotissement comporte un différé des travaux de finitions, il importe que le propriétaire et/ou son constructeur demande, en tant que de besoin, au lotisseur le niveau de la chaussée finie par rapport à l'empierrement provisoire.

Si, malgré la diffusion des documents techniques de l'opération, le propriétaire et/ou son constructeur ne disposait pas de toutes les indications nécessaires pour évaluer et déterminer certaines composantes du projet de construction, notamment l'adaptation au sol, susceptibles de constituer des éléments indispensables à l'appréciation du projet, il lui est vivement recommandé de demander au lotisseur communication des éléments qui lui font défaut.

7.5 DEPLACEMENT DES BRANCHEMENTS PARTICULIERS

Chaque acquéreur s'oblige à prévoir l'accès de son garage ou de l'habitation compatible avec le positionnement des branchements particuliers qui seront ou sont mis en place par le lotisseur.

Toute modification en tout ou partie de l'emplacement desdits branchements est portée d'office et de plein-droit à la charge du demandeur et ce, à plus forte raison après leur mise en place ou à la réception donnant lieu à la délivrance du certificat R 315-36 (b) du Code de l'Urbanisme.

Toutefois, il est expressément stipulé que le lotisseur se réserve le droit de modifier en tout ou partie l'emplacement desdits branchements pour des nécessités d'exécution des travaux.

Article 8 - SUJETIONS RELATIVES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

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

Il est tenu, directement à l'égard des autres propriétaires de réparer tous désordres aux voies et clôtures.

Il est tenu, directement à l'égard des autres propriétaires de réparer tous désordres aux voies et clôtures. Un constat d'état des lieux sera réalisé au moment de la signature du compromis ou au plus tard à la passation de l'acte translatif de propriété. A compter de cette date, le nouveau propriétaire est responsable vis à vis du lotisseur de la sauvegarde des équipements situés à proximité immédiate de sa parcelle à savoir :

- Coffret basse tension et gaz (si existant)
- bouche à clef permettant la desserte de la parcelle en eau potable
- regard individuel d'eaux usées (si existant)
- alimentation d'éclairage public

Il prend l'engagement d'inclure cette obligation dans les contrats qu'il passera avec ses entrepreneurs. A défaut de respect de ces équipements il en supportera seul le coût de remise en état.

Par ailleurs, il lui est interdit de créer, par lui-même ou par ses entrepreneurs et ouvriers, aucun dépôt de matériaux ou de gravois sur les voies du lotissement. Il doit procéder dans le meilleur délai à l'enlèvement des gravois existants sur son propre lot, du fait des travaux de construction. Il est, en particulier, interdit de gâcher du mortier sur la voie publique.

Article 9 - ENTRETIEN EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien dans le respect du règlement.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS DIVERSES

Article 10 - MODE D'OCCUPATION

Le lotissement est destiné à recevoir des maisons d'habitation individuelles à usage de résidence principale ou secondaire.

Article 11 - ECOULEMENT DES EAUX

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

Article 12 - JOUISSANCE DES LIEUX

Il ne peut être fait aucun autre usage des lots que celui défini dans le règlement du lotissement.

Les espaces communs, voies et ouvrages d'intérêt collectif sont à la disposition des propriétaires des lots qui peuvent en user librement suivant leur destination définie dans le règlement du lotissement et sans faire obstacle aux droits des autres propriétaires.

Tout usage abusif de ces biens entraînera la mise en cause de la responsabilité civile de l'usager.

Article 13 - DELAI DE CONSTRUCTION

Chaque acquéreur prend l'engagement de construire dans le délai de un an à compter de l'acte authentique, éventuellement prorogé d'un an.

Article 14 - ARBRES - PLANTATIONS ET TERRE VEGETALE

14.1 Les plantations existantes seront maintenues et protégées conformément aux dispositions de l'article 13 du Règlement d'Urbanisme.

Les haies existantes devront être conservées.

14.2 Les nouvelles plantations seront réalisées conformément aux dispositions de l'article 671 du Code Civil prescrivant un recul de 2 mètres pour les plantations dépassant 2 mètres de haut et 0,50 mètre pour celles de moins de 2 mètres.

14.3 Les stipulations des articles 14.1 et 14.2 sont réputées nulles et de nul effet en cas de dispositions contraires et/ou dérogatoires mentionnées dans les documents (plan de composition, règlement, etc...) visés sous le timbre de l'Arrêté d'autorisation de lotir.

14.4 Chaque propriétaire est responsable des dommages qui pourraient être causés par les arbres existants sur son lot, qu'ils aient ou non été plantés par lui, et ne peut se prévaloir en cas de dommage, d'aucune cause d'exonération, notamment vétusté, foudre ou tempête.

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

14.5 Les plantations existantes ou créées éventuellement dans le cadre du programme d'aménagement du lotissement sur chaque lot privatif seront maintenues et protégées.

En cas de dépérissement, elles devront être remplacées par des plantations identiques.

Cette obligation d'entretien et de remplacement à la charge du propriétaire s'étend aux plantations exécutées, soit par le lotisseur conformément au programme des travaux visé sous le timbre de l'Arrêté d'autorisation de lotir, soit par chaque propriétaire en application des obligations de plantations édictées par le règlement et le cahier des charges.

Il est recommandé à chaque acquéreur de prendre conseil auprès de paysagistes pour l'implantation et la nature des végétaux.

14.6 En règle générale, seule l'emprise de la voirie fait l'objet d'un décapage de la terre végétale.

Par conséquent, ladite terre végétale stockée sur l'emprise du lotissement appartient exclusivement au lotisseur.

Il est donc strictement interdit à tout propriétaire d'un lot du lotissement de prélever de la terre végétale à des fins personnelles, étant entendu que le lotisseur conserve le droit d'en disposer à sa guise.

Article 15 - SECHAGE DU LINGE

Il est 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 est toléré de le faire dans la partie de jardin non visible des voies publiques, à condition que cet étendage soit discret et qu'en aucun cas il ne dépasse la hauteur maximale admise pour les haies.

Article 16 - AFFICHAGE

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

- a) Pour les panneaux indiquant qu'une maison est à louer ou à vendre.
- b) Pour les panneaux dits de chantiers.
- c) Pour les panneaux ou plaques de professions libérales ou assimilées si celles-ci sont autorisées.

Article 17 - ASSURANCES

Les propriétaires sont tenus de contracter une assurance incendie et recours des voisins pour les bâtiments construits sur leur parcelle.

Article 18 - MESURAGE ET BORNAGE

Le lotisseur devra, préalablement à la mise en vente des lots, faire procéder au mesurage et au bornage des lots par M. J.P TETARD, Géomètre-Expert à Dompierre sur Mer, auteur du projet de lotissement.

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.

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

Article 19 - SERVITUDES

19.1 Les acquéreurs souffriront des servitudes passives apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les immeubles vendus, sauf à profiter de celles actives, le tout, s'il en existe, à leurs risques et périls, sans recours contre les vendeurs 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 par 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 ou des dispositions prescrites dans l'Arrêté d'autorisation de lotir et les documents annexés, tels qu'ils seront relatés dans les actes de vente.

19.2 D'une manière générale, aucun acquéreur d'un ou de plusieurs lots ne pourra s'opposer, le cas échéant, au passage des canalisations d'eau, d'assainissement, d'électricité ou de télécommunications devant, pour des raisons techniques, traverser éventuellement son (ou ses) lot (s) et sera tenu de souffrir les servitudes qui en résulteront.

Chaque acquéreur devra accepter l'existence de regards techniques ou autres installations.

19.3 Dans le cas où il existe les lignes électriques E.D.F. (haute - moyenne ou basse tension) implantées à proximité du lotissement ou passant en surplomb, le lotisseur décline toute responsabilité quant aux perturbations susceptibles d'être subies lors des réceptions des émissions de radio et de télévision.

Article 20 - PROPRIETE - JOUISSANCE

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

Article 21 - CONTRIBUTIONS ET CHARGES

21.1 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 fixé pour leur entrée en jouissance.

21.2 Si la commune exige l'avance de la taxe locale d'équipement par le lotisseur, chaque acquéreur aura l'obligation irrévocable de procéder au remboursement de cette avance consentie par le lotisseur.

Ce remboursement au profit du lotisseur sera exigible lors de la signature de l'acte authentique de vente.

Article 22 - FRAIS ET HONORAIRES

Au moment de la signature de son contrat d'acquisition, chaque acquéreur devra payer, en sus et sans diminution de son prix, les frais, droits et honoraires de son acte de vente et le coût du plan qui sera annexé (170 € euros HT), ainsi que sa quote-part dans les frais de publication du règlement et du cahier des charges.

Article 23 - RESERVE DE PRIVILEGE - ACTION RESOLUTOIRE

Indépendamment de l'action résolutoire, chaque lot vendu demeurera spécialement affecté à la garantie de prix en principal, intérêts, frais et accessoires et à l'exécution des charges, clauses et conditions de la vente ; et ce par privilège expressément réservé aux vendeurs.

Article 24 - SOLIDARITE

Si plusieurs personnes se rendent conjointement acquéreur d'un lot, il y aura solidarité entre elles et les droits et actions, tant personnels que réels des vendeurs, seront indivisibles à leur égard, comme aussi à l'égard de leurs héritiers et représentants.

Les mêmes solidarités et indivisibilité existeront entre les acquéreurs et tous communs qu'ils se seraient substitués.

Article 25 - REMISE DES TITRES

Les vendeurs ne remettront aux acquéreurs aucun ancien titre de propriété, mais ces derniers demeurent subrogés dans tous les droits de vendeurs, pour ce faire délivrer à leurs frais, à eux acquéreurs, tous extraits ou expéditions d'actes concernant les lots à eux vendus.

Article 26 - STATIONNEMENT

Le stationnement de longue durée (supérieur à 15 jours), est interdit sur le lotissement pour les caravanes et camping-cars.

Par ailleurs le stationnement de véhicules de plus de 3,5 tonnes ou de matériel agricole ou de tracteur de semi-remorque est interdit dans l'emprise du lotissement.

Il est interdit d'encombrer le domaine public par le stationnement de véhicules hors d'usage, en réparation. Il est précisé que les places de stationnement prévues dans les espaces publics sont destinées à recevoir du public et ne sont pas attribuées à l'un ou l'autre des co-lotis. Le stationnement des co-lotis est prévu en priorité sur les places de stationnement situées sur parcelles privées conformément aux dispositions prévues à l'article 12 du règlement.

Article 27 - ANTENNES

L'installation de mât d'antenne indépendant de la construction, dont la hauteur totale est supérieure (y compris l'antenne, type radio amateur) à 6 mètres est prohibé. Les antennes fixées sur le toit ou mur, permettant la réception de la télévision sont autorisées.

Article 28 – ANIMAUX

Les animaux domestiques sont autorisés : ils devront être tenus obligatoirement en laisse sur le domaine public et pourront rester en liberté sur le domaine privé. Les nuisances liées à ces animaux domestiques devront être minimales.

L'élevage ou la détention d'animaux destinés à la vente ou à la consommation est interdit.

Article 29 – CITERNES

Les citernes de gaz ou de mazout ne devront pas être visibles de la voie publique et leurs implantations devront respecter la réglementation en vigueur.

Article 30 - GARANTIES

Comme il est stipulé dans l'acte authentique de vente, la vente des lots est effectuée aux conditions ordinaires et de droit.

Les acquéreurs sont tenus de prendre le lot à eux vendu dans l'état naturel où il se trouvera au jour fixé pour la délivrance et de 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 de sol, une résurgence d'eau ou une présence rocheuse pouvant entraîner des fondations spéciales ou des travaux de drainage ou de minage.

Les acquéreurs ont toute faculté, préalablement à la signature de l'acte authentique, de faire procéder, à leur initiative et/ou à celle de leur constructeur, sur le lot qu'ils ont réservé, à toute étude préalable du sol susceptible de constituer un élément d'appréciation indispensable pour la réalisation de leur projet de construction.

Les frais entraînés par ladite étude du sol restent à l'entière charge des acquéreurs qui s'y obligent.

La présente faculté relative à l'étude préalable du sol est expressément consentie sous la condition formelle d'une remise en état du terrain après exécution de ladite étude, dans le cas où les acquéreurs ne donneraient par suite à l'acquisition de la parcelle qu'ils ont réservée.

De convention expresse et en vertu de la faculté consentie aux acquéreurs de pouvoir réaliser, à leur initiative et/ou à celle de leur constructeur, toute étude du sol préalablement à la signature de l'acte authentique, il est stipulé que le coût des travaux supplémentaires entraînés, le cas échéant, par des fondations spéciales ou autres travaux résultant de la structure géologique naturelle du sol et du sous-sol, reste exclusivement à l'entière charge des acquéreurs et ne pourra donner lieu à aucune diminution du prix du lot.

En outre, les acquéreurs ne pourront tenir le lotisseur pour responsable du mauvais fonctionnement de l'installation d'assainissement individuel qu'ils auront mise en place, ainsi que de l'un ou l'autre des éléments qu'elle comporte.

Article 31 - PUBLICATION

Une expédition du présent cahier des charges sera publiée au Bureau des Hypothèques de Rochefort u plus tard en même temps que la première vente qui sera réalisée.

Le Lotisseur