

Lotissement « LES GRANDS CLOS »

CAHIER DES CHARGES



Dossier 88.21

juin 2024

Etabli par SCP Bruno GUINARD Géomètre Expert Foncier DPLG
37 rue de la Manche (Espace Géografico) BP 70090
17206 ROYAN CEDEX
Tél : 05.46.05.50.48 Fax : 05.46.05.90.38
scpbrunoguinard@wanadoo.fr

SCP
Bruno
GUINARD
Géomètre-Expert Foncier

SOMMAIRE

CHAPITRE PREMIER – DISPOSITIONS GENERALES

- Article 1 : Objet du cahier des charges
- Article 2 : Force obligatoire du cahier des charges

CHAPITRE DEUXIEME – DISPOSITIONS RELATIVES A LA VENTE

- Article 3 : Garantie
- Article 4 : Mesurage et bornage
- Article 5 : Dispositions générales
- Article 6 : Lotissement en tranches- extension du lotissement
- Article 7 : Propriété- jouissance
- Article 8 : Contributions et charges
- Article 9 : Frais
- Article 10 : Indivision
- Article 11 : Subrogation des droits
- Article 12 : Publication
- Article 13 : Modifications du présent cahier des charges
- Article 14 : Association syndicale

CHAPITRE TROISIEME – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS COMMUNS

- Article 15 : Equipements communs
- Article 16 : Création des équipements – obligations du lotisseur
- Article 17 : Propriété des équipements communs
- Article 18 : Obligation générale de conservation et d'entretien – contribution et répartition des charges
- Article 19 : Détérioration des équipements communs

CHAPITRE QUATRIEME – DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

- Article 20 : Réalisation des travaux de construction et clôtures
- Article 21 : Sujétions relatives aux travaux de construction
- Article 22 : Entretien extérieur des constructions- Tenue générale du lotissement
- Article 23 : Ecoulement des eaux

CHAPITRE CINQUIEME – DISPOSITIONS DIVERSES

- Article 24 : Jouissance des lieux
- Article 25 : Arbres et plantations
- Article 26 : Séchage du linge
- Article 27 : Affichage
- Article 28 : Obligation de contracter une assurance
- Article 29 : Location
- Article 30 : Mutation
- Article 31 : Circulation et stationnement
- Article 32 : Ramassage des ordures ménagères

CAHIER DES CHARGES

Préambule : Article L442-7 du Code de l'Urbanisme : Le permis d'aménager et, s'il y a lieu, le cahier des charges fixant les conditions de vente ou de location des lots sont remis à l'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. Ils doivent leur avoir été communiqués préalablement.

CHAPITRE PREMIER - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Objet du cahier des charges

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer :

1.1 - Les règles de caractère privé du lotissement dénommé « Les Grands Clos », sis Commune de Mornac-sur-Seudre, département de la Charente Maritime.

Ces règles s'ajoutent aux dispositions contenues dans le règlement du lotissement.

Le cahier des charges sera abrogé de lui-même 10 ans après l'obtention du permis d'aménager sauf décision expresse des colotis de le maintenir.

1.2 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 premiers acquéreurs.

Article 2 - Force obligatoire du cahier des charges

2.1 Les règles visées à l'article 1er s'imposeront dans les rapports du lotisseur et des acquéreurs des lots, dans les rapports des acquéreurs 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 à titre d'héritier, donataire ou de bénéficiaire d'apport en société, tout ou partie de l'un des lots. 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 location ou de reventes ou locations successives.

La signature de l'acte authentique de vente comporte pour chaque acquéreur l'adhésion complète et obligatoire aux dispositions du présent cahier des charges.

2.2 - Le respect des règles du présent cahier des charges est assuré par tout propriétaire d'un lot et par l'association syndicale des propriétaires de lots.

Tout propriétaire peut 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 exécution forcée, notamment en démolition et allouer tous dommages-intérêts.

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

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

CHAPITRE DEUXIEME - DISPOSITIONS RELATIVES A LA VENTE

Article 3 – Garantie

La vente des lots est effectuée aux conditions ordinaires et de droit.

Tout acquéreur déclare bien connaître le ou les lots à lui vendus pour en avoir examiné les plans et visité les lieux.

Les acquéreurs prendront les immeubles à eux vendus dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance et tels qu'ils existeront avec leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, sans garantie de l'état du sol ou du sous-sol, non plus que des vices apparents ou cachés ou des communautés ou mitoyennetés pouvant exister et ne pourront prétendre à aucune indemnité ou diminution du prix en raison dudit état quel qu'il soit, ni pour aucun autre motif.

Les acquéreurs ne pourront tenir le lotisseur pour responsable de l'existence de végétation sur le lot ; le lotisseur ne sera pas tenu de nettoyer les lots (herbes folles, ronces, broussailles, arbres existants...)

Le lotisseur ne pourra notamment pas être recherché en responsabilité de garantie relative à la structure géologique du sous-sol à propos d'inconsistance de sol, de résurgence d'eau ou de présence rocheuse pouvant entraîner des fondations spéciales, des travaux de drainage et de minage, et même l'impossibilité de réaliser un sous-sol, d'autant plus qu'il aura été donné à l'acquéreur lors de la signature de son compromis de vente, « préalablement à la signature de son acte authentique d'achat la possibilité d'effectuer des sondages sur le terrain objet de son acquisition, charge à lui de remettre le terrain dans son état initial".

Les acquéreurs ne pourront tenir le lotisseur pour responsable du mauvais fonctionnement des appareils qu'ils auraient mis en place en matière d'assainissement.

Article 4 - Mesurage et bornage

La SCP Bruno GUINARD, Géomètre-Expert Foncier DPLG, 37 Rue de la Manche, BP 70090, 17206 ROYAN Cedex, auteur du projet de lotissement sera chargé par le lotisseur de procéder au mesurage et au bornage des lots avant la passation des actes de vente.

Les superficies et dimensions réelles des parcelles seront déterminées après bornage des lots.

Un plan régulier de chaque lot sera dressé par ledit Géomètre-Expert et devra obligatoirement être annexé à la promesse de vente puis 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.

La position des bornes devra impérativement être contrôlée à partir des indications du plan de bornage avant tous travaux de construction.

Les bornes arrachées ou déplacées après la prise de possession du lot par son acquéreur seront remises en place à ses frais.

Afin d'éviter les inconvénients graves résultant d'une erreur commise dans l'implantation des immeubles, celle-ci devra être effectuée par un Géomètre-Expert.

Article 5 - Dispositions générales

5.1. Les acquéreurs souffriront les servitudes passives, apparentes, 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 le lotisseur 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.

5.2. Chaque acquéreur, préalablement à son projet de construction, devra vérifier l'implantation des réseaux desservant sa parcelle (regard à compteur d'eau, tabouret d'assainissement des eaux usées, coffret ENEDIS, regard Télécom). Ces réseaux exécutés avant le permis de construire, ne pourront être déplacés.

5.3. A tout moment, jusqu'à la réception des travaux hors finitions, le lotisseur se réserve le droit de modifier le niveau du terrain naturel par comblement, arasement du sol, ceci afin de modifier le niveau des terrains compte tenu de la configuration et du profil de la voirie projetée.

5.4. A tout moment, jusqu'à la réception des travaux hors finitions et avant la signature des actes, le lotisseur se réserve le droit d'utiliser les terrains pour la circulation des véhicules de chantier, des engins de terrassement, le stockage des matériaux... ou pour toute autre activité nécessaire à la bonne réalisation des travaux.

Article 6 - Lotissement en tranches

Le lotissement sera réalisé en une seule tranche.

Article 7 - Propriété - Jouissance

Chaque acquéreur sera propriétaire du (ou des) lot(s) par lui acquis à compter du même jour, par la prise de possession réelle.

Article 8 - 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 9 - Frais

Au moment de la signature de l'acte authentique de vente, chaque acquéreur devra verser au notaire du vendeur, en sus et sans diminution de son prix, les sommes suivantes :

- 1500 € de provision pour la remise en état des dégâts occasionnés sur les espaces communs et équipements. Le solde éventuellement disponible sera remis à la réception définitive des travaux.

- 300 € comme premier apport pour le financement des frais de gestion de l'association syndicale, le solde éventuellement disponible sera remis au président de l'association syndicale pour partage à la dissolution de ladite association syndicale.

L'ensemble de ces sommes seront consignées par le notaire et feront l'objet d'un règlement direct sur justification.

Article 10 - Indivision

Si plusieurs personnes se rendent conjointement et indivisément acquéreurs d'un lot, il y aura solidarité entre elles et les droits et actions, tant personnels que réels du lotisseur, seront indivisibles à leur égard, comme aussi à l'égard de leurs héritiers et ayants droit.

Article 11 - Subrogation de droits

Le lotisseur ne remettra aux acquéreurs aucun titre de propriété mais ces derniers demeurent subrogés dans tous les droits du lotisseur pour se faire délivrer à leurs frais, à eux acquéreurs, tous extraits ou expéditions d'actes concernant les lots à eux vendus.

Article 12 - Publication

Une expédition du présent cahier des charges sera publiée au Service de la Publicité Foncière de Marennes au plus tard, en même temps que la première des ventes qui sera réalisée.

Article 13 - Modification du présent cahier des charges

Toute modification sera soumise aux dispositions de l'article L.442.10 du Code de l'Urbanisme, en particulier en ce qui concerne les règles de majorité.

Article 14 - Association Syndicale

Il sera constitué entre les acquéreurs présents et à venir du lotissement une association syndicale en application des dispositions de l'article R.442-7 du Code de l'Urbanisme.

Dès l'attribution du premier lot, le lotisseur doit prendre l'initiative de créer l'Association Syndicale en faisant déposer les statuts par le Notaire.

L'acceptation de la vente par acte authentique entraîne pour chaque acquéreur son adhésion de droit et obligatoire à l'association syndicale à laquelle nul ne peut se soustraire.

Il incombe à cette association syndicale dans les conditions fixées par le règlement du lotissement et les conditions particulières énoncées dans le présent cahier des charges de prendre en charge la gestion et l'entretien des voiries, espaces verts et ouvrages d'intérêt collectif, notamment réseau d'évacuation et massifs de stockage et d'infiltration des eaux pluviales.

Les statuts de l'association syndicale sont annexés au présent cahier des charges.

Jusqu'à la première assemblée générale des acquéreurs, cette association syndicale sera valablement et provisoirement représentée par le premier des acquéreurs de lots, personne physique, à l'exclusion de toute personne morale.

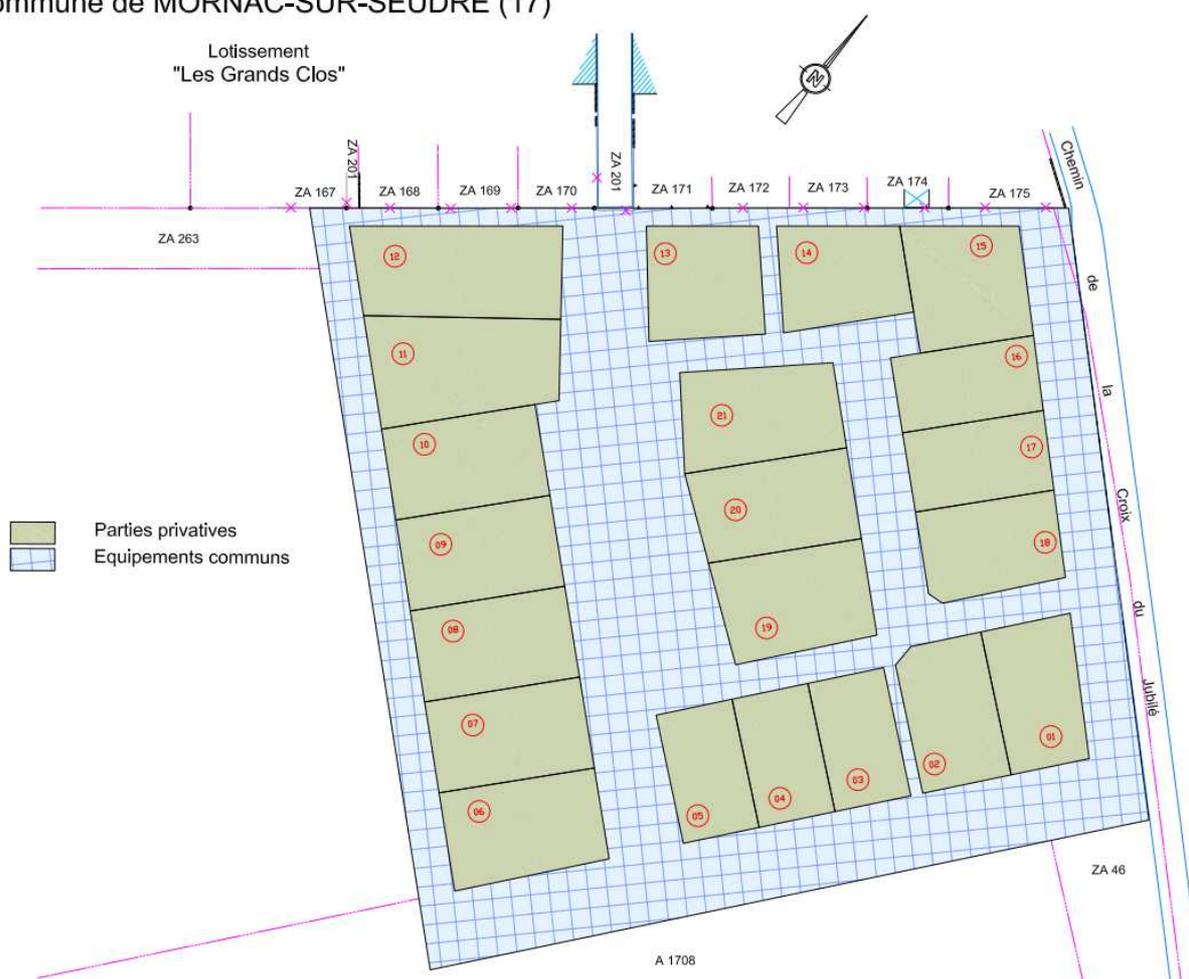
CHAPITRE TROISIEME - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS COMMUNS

Article 15 - Equipements communs

Les lotissements comportent des équipements à usage commun, à savoir :

- Voirie,
- Réseau d'alimentation en eau potable,
- Réseau d'alimentation en électricité,
- Réseau et accessoires d'éclairage « public »,
- Réseau d'assainissement des eaux usées, y compris poste de refoulement,
- Dispositif de stockage et d'infiltration des eaux pluviales des chaussées
- Infrastructure du réseau de télécommunications (Fibre optique)
- Espaces verts

Commune de MORNAC-SUR-SEUDRE (17)



Le tout, ainsi que lesdits équipements sont figurés sur les plans et pièces écrites faisant partie des dossiers de lotissement approuvés et déposés conformément à la loi.

Article 16 - Création des équipements - obligations du lotisseur

16 1 - La création des équipements énumérés ci-dessus est à la charge du lotisseur.

Ils seront achevés dans les conditions prévues par l'arrêté municipal approuvant le lotissement.

16.2 - Le lotisseur est tenu de mettre ces équipements en état de conformité avec les plans et le programme de travaux approuvés par arrêté municipal.

Le lotisseur n'est pas tenu à l'obligation de garantie quant aux défauts cachés desdits équipements et l'association syndicale est subrogée dans ses droits et actions à l'encontre des locateurs d'ouvrage.

16.3 - Les actions engagées en vertu du présent article, à l'encontre du lotisseur, et le cas échéant, de ses locateurs d'ouvrages sont exercées exclusivement par l'association syndicale lorsqu'elle existe.

Article 17 - Propriété des équipements communs

17.1 - Les équipements communs énumérés à l'article 15 appartiennent collectivement et indivisément à l'association syndicale et constituent une propriété indivise jusqu'à leur incorporation dans le domaine public à laquelle nul acquéreur ne pourra valablement s'opposer.

La quote-part de propriété sur ces biens indivis est inséparable de la propriété du lot.

Quiconque souhaiterait sortir de l'indivision devrait aliéner globalement son lot et ses parts d'indivision, à moins que ces dernières ne soient remises à la Commune.

En toute hypothèse, aucune action dirigée contre l'indivision ne peut aboutir à un partage des espaces ou des biens indivis, ni entraîner la disparition des servitudes qui les frappent.

17.2 - Le lotisseur procédera au transfert de propriété de la totalité des équipements communs à titre gratuit au profit de l'association syndicale dès sa constitution prévue selon les termes de l'article 14 du présent cahier des charges et des statuts de l'association syndicale, sans que celle-ci puisse s'y opposer par quelque moyen que ce soit.

Les frais entraînés par cette cession sont à la charge de l'association syndicale. L'association syndicale devra procéder à la réception des équipements communs dans les 15 jours de la demande qui lui en sera faite par le lotisseur.

17.3 - Il appartient à l'association syndicale de solliciter en temps opportun la cession de la totalité des équipements communs à la Commune de Royan, personne morale de droit public, pour autant que ceux-ci soient incorporables dans le domaine public et que la commune l'accepte. Cette cession s'opérera à titre gratuit et aucun acquéreur n'aura le droit de s'y opposer.

Les frais entraînés par cette cession sont à la charge de l'association syndicale

Article 18 - Obligation générale de conservation et d'entretien - contribution et répartition des charges

L'association syndicale a pour objet de veiller à la conservation et la maintenance en bon état de fonctionnement des équipements communs dans le cadre de la gestion et de l'entretien qui lui sont dévolus par les textes officiels.

L'association syndicale supportera les dépenses de gestion et d'entretien des équipements communs jusqu'à leur incorporation dans le domaine public.

Ces dépenses de gestion et d'entretien, ainsi que les charges et frais accessoires y afférents, notamment les impôts, contributions et taxes, les primes d'assurance et les frais de fonctionnement de l'association

syndicale sont répartis entre les acquéreurs en fonction du nombre de lots leur appartenant, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les longueurs de façades, les surfaces des parcelles ou les constructions effectivement réalisées.

Par exception, au cas où la construction de plusieurs logements serait autorisée sur un lot, la répartition deviendrait proportionnelle au nombre de logements autorisés.

La prise en charge des équipements communs par l'association syndicale devient effective dès sa constitution.

Article 19 - Détérioration des équipements communs

Toute détérioration des équipements communs provenant du fait ou de la faute d'un acquéreur est supportée exclusivement par lui.

Cette disposition est notamment applicable aux détériorations qui pourraient être causées aux équipements communs lors des travaux de construction de la maison individuelle d'un acquéreur, lequel en sera personnellement responsable à l'égard des autres acquéreurs, de l'association syndicale et du lotisseur, sans préjudice de ses recours, le cas échéant, contre les entrepreneurs ou fournisseurs ayant causé le dommage.

Tel sera notamment le cas des dégradations causées à la chaussée, bordures de trottoirs, trottoirs et regards de branchement au droit d'un lot dont le propriétaire concerné assume l'entière responsabilité.

Dans cette hypothèse, il est tenu de réaliser à ses frais la remise en état des parties de voirie dégradées

L'établissement de la déclaration attestant l'achèvement et de conformité de l'immeuble construit est subordonné à cette remise en état.

Il appartient à chaque propriétaire en cause d'exercer un recours à l'égard des entrepreneurs ou fournisseurs incriminés en vue de leur faire supporter les dommages qu'ils ont causé.

En cas de dégradations faites par des personnes non identifiées, les frais de remise en état seront supportés par l'association syndicale.

Suite à la remise des équipements communs achevés à l'association syndicale celle-ci devra, préalablement au transfert éventuel dans le domaine public communal, procéder aux travaux de remise en état qui seraient nécessaires par suite des dégradations intervenues lors des travaux d'édification des bâtiments.

Seuls participeront aux dépenses, les membres de l'association syndicale ayant procédé ou fait procéder à l'édification d'une construction sur leurs parcelles.

Les dépenses, aisément imputables à tel ou tel acquéreur, lui seront facturées, le solde des dépenses sera réparti de façon égalitaire.

CHAPITRE QUATRIEME - DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

Article 20 - Réalisation des travaux de construction et clôtures

Conformément au Code de l'Urbanisme, chaque propriétaire est tenu de construire dans le respect des dispositions du règlement du lotissement et du règlement du plan local d'urbanisme.

L'acquéreur devra réaliser à ses frais, dans le délai d'un mois après la mise en demeure adressée par lettre recommandée par le lotisseur, les semelles de fondation des clôtures privatives et seuils d'entrée du lot qui le sépare de la chaussée de la voie nouvelle.

Ces semelles de fondation convenablement ferrillées seront rehaussées d'un ou deux rangs de parpaings de 0,15 ou 0,20 m d'épaisseur pour pouvoir se caler au niveau fini des espaces communs.

Ces travaux sont rendus obligatoires afin d'éviter les dégradations aux espaces communs par une exécution postérieure même si l'acquéreur décide de ne pas édifier de clôture.

Au niveau des accès aux lots, à condition que leur emplacement soit strictement défini, la longrine sera remplacée par une bordure de type P1 arasée. Cette bordure sera posée sur 10 cm de béton maigre et contrebutée sur les 2/3 de sa hauteur.

La cote altimétrique des seuils d'accès aux lots devra être définie précisément afin de se raccorder exactement sur le niveau de la chaussée finie.

Faute d'avoir satisfait à cette obligation dans le délai imparti par le vendeur, celui-ci fera exécuter ces travaux au lieu et place de l'acquéreur défaillant qui sera tenu au remboursement des frais avancés par le vendeur.

Article 21 - Sujétions 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 et de l'association syndicale, de réparer tous désordres aux voies et clôtures.

Il devra, avant le démarrage des travaux de construction, aménager sur son lot une aire de stationnement des véhicules de chantier et de stockage des matériaux.

Il lui est interdit de créer, par lui-même ou par ses entrepreneurs et ouvriers, aucun dépôt de matériaux ou de gravats sur la voie du lotissement et sur les lots voisins. Il doit procéder, dans le meilleur délai, à l'enlèvement des gravats existants sur son propre lot du fait des travaux de construction. Il est, en particulier, interdit de gâcher du mortier ou du béton sur la chaussée, les trottoirs, espaces communs et lots voisins.

IMPLANTATION : Avant la demande de permis de construire, le propriétaire ou son constructeur sera tenu de procéder à ses frais au relevé des niveaux des équipements existants : profondeur du fil d'eau du branchement d'eaux usées, trait sol fini du coffret électrique, ainsi que le niveau du terrain sur lequel est projetée la construction. Ces éléments devront figurer sur la demande de permis de construire.

En fonction de ces éléments et du profil en long de la voie nouvelle, il détermine le niveau d'implantation de la construction dont il est seul responsable.

Tout projet étudié ou défini sans ces éléments engage la responsabilité du constructeur en cas de modification des niveaux de voirie et réseaux par le lotisseur en cours d'étude et avant réalisation des travaux de voirie.

Article 22 - Entretien extérieur des constructions - Tenue générale du lotissement

Les terrains et les constructions doivent être constamment tenus en excellent état de propreté et d'entretien dans le respect du règlement, Les portes, volets, persiennes et plus généralement les éléments extérieurs en bois doivent être vernis ou peints avec une fréquence permettant de maintenir à l'ensemble un aspect soigné.

Les enduits ou peintures des murs de façade doivent être périodiquement refaits.

Aucun dépôt d'immondices ou de fumier ne peut être toléré.

Aucune installation nuiséabonde ne sera admise. Les propriétaires devront user de leur lot de manière à ne pas nuire au repos et à la tranquillité de leurs voisins.

Article 23 - Ecoulement des eaux

Les eaux pluviales des lots seront conservées sur la parcelle afin d'être infiltrées dans le sol par l'intermédiaire d'un dispositif réalisé par l'acquéreur.

Il devra être adapté à la perméabilité réelle de l'emplacement de la tranchée et à la surface imperméabilisée.

Un descriptif précis de ce système sera obligatoirement annexé à la demande de permis de construire et des photos justifiant de sa réalisation devront pouvoir être fournies lors des contrôles pouvant faire suite à la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est formellement interdit.

Nul ne pourra s'opposer à l'écoulement naturel de l'eau de ruissellement et aura pour obligation de recevoir les eaux provenant naturellement du fond supérieur.

CHAPITRE CINQUIEME - DISPOSITIONS DIVERSES

Article 24 - Jouissance des lieux

Il ne pourra être fait aucun autre usage des lots que ceux définis ci-après : habitations.

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.

Les professions libérales sont autorisées dans les locaux d'habitation à la condition que l'activité professionnelle pratiquée n'apporte au voisinage ni gêne ni nuisance d'aucune sorte, en particulier en matière de stationnement.

Article 25 - Arbres et plantations

25.1 - Les plantations nouvelles sur les terrains privés non communs seront réalisées conformément aux distances portées au Code Civil (Art 671 et suivants)

On doit respecter un recul de 2 mètres pour les plantations dépassant 2 mètres de haut et 0,50 mètre pour celles de moins de 2 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux arbres existants sur les espaces communs qui ont été créés en vue de les préserver.

25.2 - 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 dommages, d'aucune cause d'exonération, notamment vétusté, orage, foudre ou tempête.

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

25.3 – Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés. Le plan de plantations devra obligatoirement être mentionné dans la demande de permis de construire.

Les plantations doivent comporter au minimum un arbre de haute tige d'essence locale et (ou) de variété fruitière par lot.

Les haies à planter seront composées d'essences variées et de préférence taillées à des hauteurs irrégulières de manière à éviter l'apparence de murs végétaux.

Article 26 - Séchage du linge

IL est interdit d'étendre du linge aux fenêtres, balcons ou terrasses dans les jardins individuels, entre maisons et voie.

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 27 - Affichage

Toute publicité ou affichage sont interdits, sous réserve des exceptions suivantes :

- a) pour les panneaux indiquant qu'une maison est à louer ou à vendre
- b) pour les panneaux ou plaques des professions libérales ou assimilées
- c) pour les panneaux dits de chantier

Article 28 - Obligation de contracter une assurance

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

Article 29 - Location

Les propriétaires pourront louer leur maison comme bon leur semblera.

Les baux et engagements de location devront imposer aux locataires, sous peine de nullité de leurs contrats, l'obligation de respecter les dispositions du présent cahier des charges.

Cette action résolutoire peut être introduite par l'association syndicale auprès du Tribunal Judiciaire.

Toutefois, les propriétaires resteront personnellement garants et responsables de l'exécution de cette obligation.

Lorsqu'un bail ou engagement de location aura été consenti, le propriétaire devra, dans les 15 jours suivant la date de signature du contrat, en aviser, par lettre recommandée, le président de l'association syndicale.

Article 30 - Mutation

En cas de mutation, une répartition des charges communes dues à l'association syndicale à ce moment sera établie entre l'ancien et le nouveau propriétaire, étant entendu que seul l'ancien propriétaire restera redevable envers l'association syndicale des charges impayées.

A cet effet, lors de la mutation d'un lot, avis 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.

Article 31 – Circulation et stationnement

Excepté pendant la phase de construction, puis pour les livraisons ou déménagements, la circulation et le stationnement des véhicules d'un P.T.C. supérieur à 3, 5 T sont interdits dans le lotissement.

Cette règle ne s'applique pas aux véhicules d'entretien.

Article 32 – Ramassage des ordures ménagères

Le ramassage des ordures ménagères sera assuré en autorisant l'accès des voies nouvelles au service de ramassage des ordures ménagères. Cela évitera les inconvénients olfactifs liés à la concentration des containers dans un lieu unique.

A cet effet, les containers devront être sortis en fonction de la programmation établie par le service de ramassage. Ils seront placés en bordure de l'accotement. Ils seront ensuite rentrés dans les meilleurs délais après la collecte.

Cette procédure pourra être modifiée par le service de ramassage.

Fait à Royan, 3 juin 2024