

ARP FONCIER  
57 bd. de l'Embouchure  
31200 TOULOUSE  
Tel : 05 61 57 49 40  
Fax : 05 61 57 49 53

Département du HAUTE GARONNE  
Commune de SAINT LYS

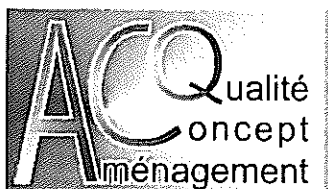
*Lotissement « Le Domaine ST JULIEN »*

***Demande de PERMIS d'AMENAGER  
MODIFICATIF***

*AN 02 : Cahier des Charges du lotissement*

Affaire 08-001

Août 2011



A.C.Q.  
Bureau d'Etudes Techniques VRD  
57 boulevard de l'Embouchure – 31200 TOULOUSE  
Tél. : 05 61 62 01 51 / Fax : 05 61 57 49 53  
Email : [acq.bet@wanadoo.fr](mailto:acq.bet@wanadoo.fr)

## CHAPITRE PREMIER – GENERALITES

### ARTICLE 1ER - OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges a pour objet :

- a. de fixer les règles de caractère privé du lotissement,
- b. de fixer les conditions générales des ventes ou des locations 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 - CARACTERE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES

1. Les règles visées à l'article 1<sup>er</sup> s'imposeront :
  - dans les rapports du lotisseur et des propriétaires des lots, dans les rapports des propriétaires entre eux, et ce sans limitation de durée.

Le présent cahier des charges est opposable à et par quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, même 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 location ou de reventes ou locations successives.

2. Les actes de vente, location ou partage qui seraient conclus par l'acquéreur en méconnaissance des dispositions du présent cahier des charges ou des règlements du PLU de la commune de SAINT LYS, engageront les responsabilités de leur auteur.
3. Le respect des règles du présent cahier des charges est assuré par l'Association Syndicale des propriétaires du lotissement, dont tout propriétaire d'une parcelle fait obligatoirement partie. Tout propriétaire peut également en demander directement l'application sans avoir à justifier de l'inaction de l'Association Syndicale.

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

4. 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 et auxquelles celui-ci aurait contrevenu.

Par suite, tout litige entre propriétaire doit se vider directement entre eux, le cas échéant avec l'autorisation de l'Association Syndicale, sans que jamais et sous aucun prétexte, le lotisseur en tant que tel puisse être mis en cause.

## CHAPITRE II - EQUIPEMENTS COMMUNS ET CHARGES

### ARTICLE 3 - LES EQUIPEMENTS COMMUNS

Le lotissement comporte des équipements communs, à savoir :

- voie de desserte intérieure au lotissement
- réseaux d'évacuation des eaux pluviales,
- réseaux divers d'électricité PTT, alimentation eau en potable et d'éclairage public,
- réseau d'assainissement des eaux usées,
- Transformateur E.D.F,
- espaces communs, espaces verts.

Le tout ainsi que lesdits équipements sont figurés sur les plans et pièces écrites faisant partie du dossier de lotissement approuvé et déposé conformément à la loi.

### ARTICLE 4 - OBLIGATIONS DU LOTISSEUR

1. La réalisation des équipements ci-dessus est à la charge du lotisseur. Ils sont achevés dans les conditions prévues par l'arrêté municipal approuvant le lotissement.
2. Le lotisseur est tenu de mettre lesdits équipements en état de conformité avec les plans, le programme de travaux susvisés et les règles de l'art.
3. Après achèvement et mise en service des équipements, en totalité ou en partie, le lotisseur ne sera pas tenu de l'obligation de garantie quant aux défauts cachés desdits équipements. En revanche, l'Association Syndicale sera subrogée dans ses droits et actions à l'encontre des locataires d'ouvrages et de tous tiers, et ce, même avant que le transfert de propriété ait été fait à ladite Association de l'élément d'équipement considéré.
4. Les actions engagées en vertu du présent article à l'encontre du lotisseur et le cas échéant, de ses locataires d'ouvrages sont exercées exclusivement par l'Association Syndicale, que celle-ci soit ou non propriétaire des équipements.

### ARTICLE 5 - PROPRIETE DES EQUIPEMENTS

1. **Lorsque le lotisseur lui en adresse la demande, l'Association Syndicale doit accepter le transfert de la propriété des équipements communs,** lorsque cette propriété n'est pas dévolue à une collectivité publique ou aux services concessionnaires, par les conventions établies entre eux et le lotisseur.
2. Ce transfert est opéré par acte authentique, à titre gratuit et frais à la charge de l'acquéreur, à la demande du lotisseur.

3. L'Association Syndicale ne peut se refuser à accepter ce transfert, même à titre partiel et successif, si les équipements à transférer :
  - sont achevés et mis en service, ou si leur achèvement est garanti par une caution bancaire.
  - ne sont pas affectés de défauts de conformité substantiels ou de vices cachés les rendant impropres à leur destination.Un constat d'état des lieux peut être diligenté à la demande de l'une des parties lors du transfert, l'état des lieux établit les ouvrages achevés ou devant l'être et l'état d'éventuelles dégradations suite aux chantiers des constructeurs.  
En cas de refus injustifié, le lotisseur demande au Tribunal de Grande Instance de prononcer le transfert et, le cas échéant, de condamner l'Association à des dommages et intérêts.

## ARTICLE 6 - CONSERVATION ET ENTRETIEN

Les biens immobiliers ou mobiliers constituant les équipements du lotissement sont conservés et **maintenus en bon état d'entretien, aux frais de l'Association Syndicale des propriétaires, et cela dès les premières ventes de lots**, sauf classement dans le domaine communal et prise en charge de cet entretien par la collectivité.

Cette obligation de l'Association prend naissance dès la livraison des lots et le démarrage des chantiers de construction de maisons et la mise en service de la voie et des réseaux divers, en totalité ou en partie, et nonobstant que le transfert de propriété n'ait pas été opéré.

L'un des ouvrages (espace vert,...) peut être conservé en domaine privé du lotissement. Les autres étant dévolus à la commune ou aux divers services concessionnaires. L'entretien de cet ouvrage commun restera à la charge des colotis tant que son transfert dans le domaine public ne sera pas opéré.

**Cette obligation concerne notamment l'entretien et l'arrosage des espaces verts dès leur plantation avant même transfert de propriété à l'association syndicale.**

## ARTICLE 7 - CHARGES

1. Les charges afférentes aux équipements communs, à savoir le coût de leur entretien et les dépenses accessoires, notamment les impôts auxquels leurs propriétaires seraient assujettis, les primes d'assurance et les frais de leur gestion, sont assumées par les propriétaires, en ce compris le lotisseur, à compter du moment où une première vente est intervenue.
2. Ces charges sont réparties entre les propriétaires, en ce compris le lotisseur, en fonction du nombre de lots leur appartenant, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les différences de surface des parcelles ou de constructibilité ou de constructions effectivement réalisées.

## **ARTICLE 8 - 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 en sera personnellement responsable à l'égard des autres propriétaires, sans préjudice de ses recours, le cas échéant, contre ses entrepreneurs ou fournisseurs.

Faute de réparation dans les délais d'un mois, à compter de la mise en demeure à lui faite par l'Association Syndicale, il y sera procédé d'office par l'Association Syndicale, aux frais du propriétaire responsable.

## CHAPITRE III - TRAVAUX DE CONSTRUCTION

### ARTICLE 9 - REALISATION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION

**Chaque propriétaire construit dans le respect des dispositions des règlements du PLU de la commune de SAINT LYS.**

Il construit à ses frais et risques, et sans préjudice des dispositions des règlements du PLU de la commune de SAINT LYS, en matière de clôtures et de plantations.

Avant réalisation des travaux, il devra s'inquiéter de la nature des ouvrages différés pour notamment définir le niveau des plates-formes, la position du garage, l'ouverture du portail, etc. **D'une manière générale, toute construction devra s'adapter aux niveaux de la voirie définitive.**

Les travaux de construction de chaque habitation devront être achevés dans un délai de dix huit mois à compter de la date d'obtention du permis de construire.

### ARTICLE 10 - 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 (et de l'Association Syndicale) de réparer tous désordres aux voies, clôtures ou ouvrages de tous genres existants.**

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.

**Il est exigé de protéger les bordures, caniveaux et trottoirs par tous moyens appropriés, tels que bastaings et plaques de fer.**

Il est tenu de respecter les parcelles de terrain d'autrui, et notamment de ne pas s'en servir pour le passage des engins de chantier, de ne pas y entreposer matériaux, amas de terre, gravats, etc.

## **CHAPITRE IV - TENUE GENERALE**

### **ARTICLE 11 - POLICE DE LA CIRCULATION**

Dès la mise en service, en totalité ou en partie, des voies du lotissement, l'Association Syndicale sera chargée de la police de la circulation.

Elle n'en sera déchargée qu'après classement éventuel dans la voirie communale.

A cet effet, l'Association Syndicale aura le droit d'apposer tous panneaux indicateurs et toutes installations d'intérêt commun sur les voies de desserte, notamment, à l'entrée du lotissement, sans que les propriétaires des lots aient le droit de s'y opposer.

Le stationnement des véhicules, bateaux et caravanes, est interdit en dehors des emplacements réservés à cet effet.

Il est interdit de laisser les animaux vaquer sur les voies et les espaces communs du lotissement.

### **ARTICLE 12 - REGLES D'HYGIENE**

Les propriétaires ou les occupants des lots devront se conformer aux règlements d'hygiène en vigueur dans la commune.

### **ARTICLE 13 - ESTHETIQUE GENERALE**

Les terrains privatifs et les constructions du lotissement doivent être constamment tenus en excellent état de propreté et d'entretien.

Les combustibles nécessaires à l'alimentation des logements doivent être stockés dans des réservoirs ou des récipients non visibles à partir des voies et des espaces communs du lotissement.

Les boîtes aux lettres devront être incorporées à l'intérieur des portails ou des clôtures.

## **ARTICLE 14 - ENTRETIEN EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions doivent être tenues en excellent état de propreté et d'entretien.

Les portes, volets, persiennes et plus généralement les éléments extérieurs en bois doivent être vernis ou peints tous les cinq ans au moins, de façon à maintenir à l'ensemble un aspect soigné.

Les enduits ou peintures des murs de façades doivent être périodiquement refaits. L'Association Syndicale définit la période. Compte tenu de l'étalement des constructions, l'Association peut imposer une périodicité différenciée pour chaque lot.

## **ARTICLE 15 - SECHAGE DU LINGE**

Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres, aux balcons ou terrasses, dans les jardins individuels entre maisons 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 chantier,
- c. pour les panneaux ou plaques des professions libérales ou assimilées, si celles-ci sont autorisées,
- d. pour les panneaux de commercialisation du lotissement.

## CHAPITRE V - SERVITUDES ET OBLIGATIONS

### ARTICLE 17 - SERVITUDES GENERALES

L'acquéreur déclare bien connaître le ou les lots à lui vendus, pour l'avoir ou les avoir reconnus sur place.

Les propriétaires souffriront sans indemnité les servitudes frappant les lots qu'ils acquièrent, comme celles pouvant être portées sur les biens dont ils ont collectivement jouissance.

Ils jouiront de même et sans soulte, de toutes les servitudes actives qui pourraient être portées sur les mêmes biens.

Les propriétaires sont tenus de laisser le libre accès aux ouvrages en servitude et le libre passage pour l'entretien de ces ouvrages et ce, sans indemnité.

En vue de l'extension éventuelle du lotissement, ou en vue du raccordement de toute parcelle dont la société venderesse deviendrait propriétaire ultérieurement sur des parcelles voisines, la société venderesse se réserve à titre de servitude réelle et perpétuelle, savoir :

- a) Le droit le plus étendu de passage, de circulation, et de stationnement sur la voie créée à l'intérieur du lotissement,
- b) Le droit d'utiliser et de se brancher à ses frais sur tous les réseaux collectifs (eau, téléphone, électricité, tout à l'égout, etc...), établis par elle sur ce lotissement,
- c) Et le droit d'utiliser ou de prolonger les voiries existantes. La société venderesse aura la possibilité de céder ses droits à une autre société, ou à une personne physique de son choix,  
L'ensemble des droits est concédé à la société venderesse sans indemnité.

Il est envisagé une extension sur le solde de la parcelle OB 1070 pour accueillir 8 lots ou logements qui se raccorderaient sur la voie et les équipements du présent lotissement.

C'est pourquoi l'espace vert de **173 m<sup>2</sup>** environ se situant au sud du lot pourra être affecté à la desserte de lots sur le solde de la parcelle OB n°1070.

## ARTICLE 18 - SERVITUDES D'URBANISME

### Permis de construire :

**Le lotisseur, les propriétaires, et éventuellement les locataires des lots sont tenus de se conformer sans restriction aux règlements en vigueur, définissant en particulier les règles d'implantation, de volume, et d'aspect des constructions et d'obligation du permis de construire.**

### Clôtures :

Chaque acquéreur doit clôturer sa ou ses parcelles, au moins provisoirement le plus tôt possible après l'acquisition. **La clôture définitive doit être réalisée en même temps que la construction elle-même au plus tard dix-huit mois après l'acquisition de la parcelle.**

### Espaces privés non construits :

Conformément aux dispositions de l'article R.111-7 du Code de l'Urbanisme, la délivrance du permis de construire est subordonnée au respect dans les aménagements projetés sur les espaces non construits de la parcelle, des règles ci-après.

Chaque propriétaire doit entretenir son lot de façon que le terrain soit constamment débroussaillé et les haies élaguées en temps utile, pour éviter tout risque de propagation d'incendie.

En cas de défaillance, l'Association Syndicale, après mise en demeure restée infructueuse, exécute elle-même ces travaux et en débite le propriétaire concerné. A l'effet de cette exécution, elle reçoit l'autorisation par le présent de faire pénétrer sur le lot ses agents et ouvriers.

### Aspects des lots divis, hors construction :

L'espace libre entre la clôture sur rue et le bâtiment principal doit être aménagé en jardin d'agrément ou en espace vert.

Les jardins potagers sont déconseillés dans cet espace libre.

## ARTICLE 19 – A- SERVITUDES PARTICULIERES

L'Association Syndicale libre et chaque propriétaire de lot doivent supporter sans en demander dommage les servitudes passives, apparentes ou occultes continues ou discontinues qui pourraient naître du fait de la réalisation du lotissement pour tout motif d'intérêt général.

Doivent de même être supportés tous troubles qui en naîtraient et qui ne seraient pas reconnus d'ordre public ou contraire aux lois en vigueur.

Les propriétaires ou occupants de lots ne peuvent s'opposer au passage des canalisations d'eaux, d'assainissement, d'électricité, de télécommunications ou autres devant, pour des raisons techniques, traverser éventuellement leur lot, et aux servitudes qui en résultent.

En outre, ils ne peuvent s'opposer à tous travaux dans leur lot, nécessités par la réparation et l'entretien de canalisations en servitude qui s'y trouvent. Dans ce cas, les lieux doivent être remis en état par l'Association Syndicale, à charge pour celle-ci de se retourner contre le responsable reconnu.

Les canalisations d'eau et d'assainissement pourront subir, le cas échéant, une servitude d'utilisation par des riverains avec lesquels l'Association Syndicale aura établi des accords de participation aux charges.

## **B - SERVITUDE DE PASSAGE ET DE RACCORDEMENT**

Le lotisseur se réserve le droit de se raccorder aux voies et réseaux du lotissement pour urbaniser les parcelles mitoyennes. Ces servitudes sont consenties gracieusement.

## **C – CONVENTIONS DE SERVITUDE AU BENEFICE DES CONCESSIONNAIRES DE RESEAUX PUBLICS**

L'association syndicale libre et chaque propriétaire doivent supporter les servitudes consenties par l'aménageur lotisseur ARP FONCIER à tous concessionnaire de réseaux et notamment les concessionnaires des réseaux :

Électrique, eau potable, PTT

Les voies du lotissement sont grevées de servitude de réseaux et de canalisation au bénéfice de l'exploitant du réseau.

La constitution de servitude pourra être réitérée devant notaire.

## **ARTICLE 20 - BRANCHEMENTS - INSTALLATIONS SANITAIRES**

Les acquéreurs de lots ne doivent se brancher aux réseaux d'adduction d'eau potable et d'assainissement qu'en utilisant exclusivement les branchements amorcés à cet effet.

De même les branchements au réseau d'alimentation en électricité devront se faire en empruntant obligatoirement les gaines qui seront mises en place à cet effet, lorsqu'il y aura traversée de la chaussée.

Les acquéreurs feront leur affaire personnelle de tout contrat ou abonnement à souscrire auprès de la Commune, l'Electricité de France ou les sociétés concessionnaires.

## **ARTICLE 21 - SERVITUDES DE LIGNES ELECTRIQUES TELECOM**

Le lotisseur concède au service public de distribution d'énergie électrique à titre de servitude, les droits suivants :

- occuper à titre définitif, les emplacements destinés aux postes de transformations MT/BT alimentant le lotissement.
- faire passer en souterrain, sous les voies et dans les lots du lotissement toutes lignes électriques nécessaires à la distribution générale d'électricité et aux raccordements des abonnés.
- faire passer en souterrain, sous les voies et dans les lots du lotissement toutes lignes de télécommunications nécessaires à la distribution générale des abonnés.

L'acquéreur conserve sur sa propriété tous les droits compatibles avec l'exercice des servitudes ainsi constituées.

Compte tenu de l'intérêt que présente pour le lotissement l'implantation d'ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie et en télécommunication, les droits concédés au service public le sont sans versement d'aucune indemnité en argent et le lotisseur renonce à toute réclamation fondée sur la présence des dites installations.

Toutefois, cette renonciation ne s'applique pas aux dégâts qui seraient occasionnés aux cultures, aux récoltes et aux immeubles lors de la construction et de l'entretien des installations électriques, dégâts qui seront indemnisés par le service public après évaluation à l'amiable.

Au cas où les deux parties ne s'entendraient pas sur le quantum de l'indemnité, celle-ci serait fixée par un arbitre choisi d'un commun accord entre les parties ou désigné, à défaut d'entente, par le Président du Tribunal d'Instance compétent.

## **ARTICLE 22 - AUTRES SERVITUDES**

### **Signalisation**

Le lotisseur et l'Association Syndicale peuvent placer sur les voies et autres espaces communs toutes installations d'intérêt commun (par exemple : candélabres, bornes, fontaines, poteaux, panneaux indicateurs, etc.).

Les propriétaires doivent souffrir, sans indemnité, l'apposition sur leurs clôtures ou leurs constructions, de toutes inscriptions et la mise en place de toutes installations d'intérêt commun.

## **Entretien**

Chaque propriétaire ou occupant de chaque lot doit entretenir en état de propreté le trottoir s'il y en a un, au droit de sa façade. En cas de neige, il doit faire le nécessaire pour déblayer le trottoir en face de sa propriété afin d'assurer le passage des piétons.

## CHAPITRE VI - CONDITIONS GENERALES DE VENTE

### ARTICLE 23 - VENTE DES LOTS - CAUTION

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

Tout acquéreur prend le ou les lots à lui vendus, dans l'état où ils se trouvent le jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix pour raison dudit état, quel qu'il soit, ni pour aucun autre motif.

En particulier, il ne peut élever aucune réclamation en cas de modification des tracés et surfaces des autres lots que le sien, ou de modifications apportées à la voirie et à la viabilité en accord avec les autorités municipales ou préfectorales qualifiées.

Les cessions de lots ne peuvent être consenties que pour l'édification de constructions.

Chaque acquéreur d'un lot doit constituer entre les mains du notaire chargé de la passation des actes du lotissement :

- d'une part une cotisation de **trois cents euros (300 €)** correspondant au fonds de roulement de l'association syndicale
- et d'autre part un dépôt de **sept cents euros (700 €)** en garantie de la conservation des ouvrages de voirie et réseaux.

Les charges d'arrosages et d'entretiens liées aux espaces verts et aux nettoyages des espaces publics sont supportées par l'association sur son budget de fonctionnement.

Le fonds de roulement permet notamment le paiement de l'entretien des voies et réseaux et espaces verts collectifs. Le lotisseur ou l'association syndicale une fois constituée, prend un contrat d'entretien de ces espaces verts à payer sur cette somme.

Le solde du fonds de roulement sera versé (sous déduction des dépenses engagées par l'administrateur provisoire, dans le cadre de son mandat) au compte bancaire de l'Association Syndicale ouvert par le représentant élu de l'association et sur la demande de ce dernier.

Le dépôt de 700 € au titre de provision dégâts chantier est versé à l'Association Syndicale après production de l'attestation de conformité par le lotisseur prévue à l'article R.462-1 et rendue définitive selon les articles R.462-6 et R.462-10 du Code de l'Urbanisme.

Le cas échéant, les frais de remise en état des ouvrages de voirie et réseaux nécessités pour les dégradations commises sont prélevés sur ce dépôt de 700 €, sauf à parfaire par le lotisseur.

Dans le cas où le responsable de dégradations ne serait pas identifié, l'ensemble des colotis participeront au paiement des travaux de réparations. Ce prélèvement sera réalisé par le président de l'association syndicale ou par le lotisseur.

## **ARTICLE 24 - NULLITE**

Les actes de vente, location ou partage qui seraient conclus en méconnaissance des dispositions des règlements en vigueur sur la commune de SAINT LYS sont nuls et de nul effet, en application des articles L.442-1 L.442-2 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 25 - MESURAGE ET BORNAGE DES LOTS**

Le lotisseur doit, préalablement à la mise en vente des lots, faire procéder au mesurage et au bornage des lots, et ce, conformément à la loi du 7 mai 1946 par le Géomètre Expert Mr SABLAYROLLES, 44 Avenue Pierre Marty 31390 CARBONNE.

A l'occasion de leur acquisition, un plan régulier de chaque lot comportant toutes les indications cadastrales nécessaires à la publicité foncière est dressé par ledit géomètre expert et doit obligatoirement être annexé à l'acte de vente. Ce plan définit les limites du lot et sa contenance définitive. Il doit être utilisé pour établir le plan de masse annexé à la demande de permis de construire.

Avant signature de l'acte de vente, l'acquéreur peut, à ses frais, faire vérifier le plan et le bornage de son lot. Aucune réclamation n'est plus recevable après la signature de l'acte de vente.

## **ARTICLE 26 - 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 27 - 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, les droits et honoraires de son acte de vente, ainsi que sa quote-part dans les frais de publication de l'arrêté d'autorisation du lotissement, et des pièces du dossier du lotissement.

## ARTICLE 28 - ASSOCIATION SYNDICALE

1. Il est constitué entre tous les propriétaires présents et à venir des terrains du lotissement, une Association Syndicale libre dont chaque acquéreur fait partie de droit et obligatoirement par le fait même de son acquisition.

Cette Association Syndicale a pour but de s'approprier, gérer et administrer les biens communs du lotissement, en particulier les voies et les parties communes et de veiller au respect des règlements en vigueur sur la commune de SAINT LYS.

Les statuts de cette Association Syndicale sont annexés au règlement du lotissement.

2. L'Association prend naissance lors de la vente du premier lot. Elle fait alors l'objet de la publicité légale.

## ARTICLE 29 - GARANTIES ET DROITS DU LOTISSEUR

Le lotisseur est tenu à toutes les garanties ordinaires et de droit.  
Il déclare qu'il n'a conféré aucune servitude sur le lotissement à l'exception de celles qui résultent du présent cahier des charges, des règles en vigueur sur la commune de SAINT LYS ou de celles indiquées au titre de propriété.

Il est fait par le lotisseur aux propriétaires, chacun en ce qui le concerne, entier abandon de ses droits de façon que tout propriétaire puisse exiger directement des autres l'exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges et auxquelles il aurait été contrevenu.

En conséquence, les propriétaires qui se prétendraient lésés sont subrogés dans tous les droits du vendeur à l'effet d'exiger directement l'exécution desdites conditions, et toute discussion devra se vider directement entre eux, sans que, dans aucun cas ni sous aucun prétexte, l'intervention du lotisseur puisse être exigée.

## ARTICLE 30 - ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE

**Tout propriétaire ou occupant doit contracter une assurance contre l'incendie des constructions élevées sur son terrain, dès le début des travaux.**

La police d'assurance doit contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins, correspondant à la valeur des trois immeubles les plus proches.

## **ARTICLE 31 - REVENTE - RESTRICTIONS**

Aucune revente d'un lot ne peut être réalisée par son propriétaire tant que celui-ci, qui aurait commis des infractions au présent cahier des charges ou aux autres documents du dossier de lotissement, ne les aurait pas fait disparaître, sans préjudice de toute astreinte ou action judiciaire.

## **ARTICLE 32 - SANCTIONS**

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

## **ARTICLE 33 - ADHESION AU PRESENT CAHIER DES CHARGES**

La signature de l'acte de vente entraîne pour chaque acquéreur adhésion complète aux dispositions du présent cahier des charges dont un exemplaire doit lui être remis.

Le présent cahier des charges est inséré dans tous les actes de vente, tant par les soins du lotisseur primitif que par ceux des acquéreurs successifs lors des aliénations successives.

## **ARTICLE 34 - APPROBATIONS ADMINISTRATIVES**

Le lotissement est constitué en application du Code de l'Urbanisme.  
Le lotisseur remplit les formalités nécessaires pour obtenir l'approbation administrative du lotissement.  
Les dispositions du présent cahier des charges ne sont rendues définitives qu'après dépôt au rang des minutes du notaire de l'opération.

o OO o