

CAHIER DES CHARGES



Chapitre 1 : GENERALITES

1.1 DESIGNATION DU TERRAIN

Le présent Cahier des Charges s'applique au lotissement aménagé par la SAS **URBAN Aménagement**, rue du **calvaire** sur les parcelles cadastrées **Section BV N° 095** pour une superficie d'environ **4 279 m²** de la commune de **PONTIVY (56)**.

Le lotissement est désigné sous le nom : « **Le Verger de Sainte Tréphine** »

1.2 SITUATION ADMINISTRATIVE

Le terrain objet du présent Cahier des Charges a fait l'objet d'un permis d'aménager en date du **14 avril 2022** autorisant sa division en 6 lots constructibles destinés à l'habitat individuel.

1.3 OBJET DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

Le présent Cahier des Charges fixe les règles d'intérêt privé du lotissement en conformité avec l'arrêté de lotissement, le règlement de lotissement ainsi que toutes législations, codes, réglementations, règles et usages en vigueur.

1.4 FORCE OBLIGATOIRE DU PRESENT CAHIER DES CHARGES.

Le présent Cahier des Charges impose les règles et obligations qui incomberont à l'Aménageur et aux lotis, il est opposable à quiconque détient tout ou partie du lotissement et s'impose dans les rapports des propriétaires entre eux, et ce, sans limitation de durée.

Il 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, à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou de location ou de reventes ou locations successives.

1.5 RESPECT DES DISPOSITIONS DU CAHIER DES CHARGES

Le respect des règles du présent Cahier des Charges est assuré par l'Association Syndicale des propriétaires du lotissement et éventuellement par la Ville de **PONTIVY**. 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 du lieu du lotissement est compétent pour statuer. Tout propriétaire est subrogé au droit de l'Aménageur, il peut exiger de tout autre propriétaire, directement ou par l'intermédiaire de l'association syndicale, l'exécution des conditions imposées auxquelles ce dernier aurait contrevenu. Par suite, tout litige entre propriétaires doit se régler directement entre eux, sans que l'Aménageur puisse être mis en cause.

1.6 MODIFICATIONS DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

Les dispositions du présent Cahier des Charges peuvent être modifiées par l'Aménageur avant passation de la première vente, ou par l'association syndicale avec l'accord de l'Aménageur, après ventes, statuant dans les conditions de majorité de l'article L442-10 décrits ci-dessous :

« Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges (...). Cette modification doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable. »

C'est l'Aménageur qui est sollicité pour les lots non vendus.

Chapitre 2 : LES EQUIPEMENTS COMMUNS

2.1 DESIGNATION DES EQUIPEMENTS COMMUNS

Le lotissement comporte des équipements à usage commun, à savoir :

- Voirie, stationnements, chemin piéton ;
- Espaces verts, Noue de rétention ;
- Réseaux d'eau potable, d'eaux pluviales et usées, d'électricité et de gaz et de téléphone.

L'implantation des équipements communs au sol tels que mobilier urbain, bancs, aire de répurgation, bornes d'incendie, candélabres, pouvant figurer sur les plans techniques du dossier de lotissement n'est donnée qu'à titre indicatif.

L'implantation exacte de ces équipements sera déterminée lors de la phase de réalisation des travaux. L'Aménageur ou les concessionnaires auront le droit de placer, tant sur les chaussées que sur les trottoirs, à tels endroits qu'ils jugeront à propos, tous candélabres, postes de transformation, poteaux indicateurs, poteau incendie.

Dès lors que l'emplacement des différents ouvrages sera connu lors de la signature par l'acquéreur de son acte définitif, celui-ci s'oblige à prévoir son accès chantier en un lieu compatible avec les dits ouvrages. En règle générale, les demandes de déplacement d'ouvrage commun seront refusées ; dans le cas contraire ces déplacements seront effectués à la charge du demandeur.

Les équipements sont cédés gratuitement à l'association syndicale, lors de sa création.

2.2 ENTRETIEN

Les biens immobiliers ou, le cas échéant, mobiliers constituant les équipements du lotissement, sont conservés et maintenus en bon état d'entretien, aux frais des propriétaires dès leur achèvement et mise en service et ce indépendamment du fait que le transfert de propriété ait été opéré au bénéfice de l'association syndicale ou pas, sauf classement dans le domaine communal et prise en charge de cet entretien par la collectivité. L'Association Syndicale précise, si elle le juge opportun, les modalités de cet entretien. L'obligation de conservation et d'entretien s'étend, le cas échéant, aux équipements non prévus ci-dessus, et dont l'Association Syndicale déciderait la création. Il est d'ores et déjà prévu qu'un montant de TROIS CENTS EUROS (300.00 EUR) soit versé au moment de l'acquisition par chacun des propriétaires, au titre du fond de roulement, afin de couvrir les premiers frais et notamment ceux de sa constitution.

2.3 CONTRIBUTION DES PROPRIETAIRES AUX CHARGES AFFERENTES AUX EQUIPEMENTS

Les charges afférentes aux équipements communs, à savoir le coût de leur entretien et les dépenses accessoires, notamment les impôts auxquels leur propriétaire serait assujéti, les primes d'assurance et les frais de leur gestion, sont assumés par les propriétaires, à l'exclusion de l'Aménageur, à compter du moment où une première vente est intervenue.

Il est précisé que l'Aménageur pourra demander aux acquéreurs représentés ou non par leur Association Syndicale, le remboursement des impôts fonciers et taxes diverses, concernant les parties communes, voiries et espaces communs libres.

Ces charges sont réparties entre les propriétaires, à l'exclusion de l'Aménageur, en fonction du nombre de lots dont ils sont propriétaires, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les différences de surface de parcelles, ou de constructibilité, ou de construction effectivement réalisée.

2.4 AGGRAVATION DES CHARGES

Toute aggravation des charges provenant du fait ou par 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 les entrepreneurs ou fournisseurs.

Dans le cas de dégradations dont l'origine ne peut être identifiée, l'Association Syndicale sera tenue d'en assumer le coût des réparations, charge à elle d'en identifier l'auteur. Il en sera de même si un co-loti, auteur identifié de dégradations, refuse la prise en charge de ces dégradations.

Aucune revente ne pourra être réalisée tant que le propriétaire n'aura pas fait disparaître les infractions au Cahier des Charges qu'il aurait pu commettre, sans préjudice de toute astreinte ou sanction législative.

Pour garantir la remise en état, l'acquéreur versera le jour de la réitération des présentes par acte authentique, entre les mains de **Maître FISCHER**, notaire associé à **HENNEBONT**, à un compte spécial ouvert à la comptabilité du Notaire susnommé une somme de CINQ CENTS EUROS (500,00 EUR) qui sera affectée à ces réparations en cas de défaillance de sa part. La somme ainsi collectée permettra de régler les dépenses nécessaires au titre des travaux de remise en état, consécutives à d'éventuelles dégradations ne provenant pas du fait de l'Aménageur ni de tiers identifié. Ce paiement sera effectué par le Notaire susnommé, sur présentation de justificatifs par l'Aménageur. Il faut entendre par travaux de remise en état, les travaux rendus nécessaires pour la remise en état d'ouvrages exécutés par l'Aménageur et ayant fait l'objet d'un constat de conformité par la Mairie, constat établi en fonction de l'article R315-36 (a,b ou c) du Code de l'Urbanisme. La somme collectée sera déposée chez le Notaire jusqu'à l'obtention par l'Aménageur du certificat R 315-36a ou R 315-36c du Code de l'Urbanisme. A l'issue, et une fois les équipements communs transférés sans réserve à l'ASL elle sera restituée par les soins du notaire susnommé hors la présence et avec l'accord de l'Aménageur (sous déduction éventuelle des sommes dont il est fait état ci-dessus) à l'ASL sur un compte ouvert par cette dernière puis restituée à chacun des acquéreurs avec l'accord du président de l'ASL au fur et à mesure de l'achèvement des constructions

2.5 EXTENSIONS DE L'URBANISATION

Les propriétaires du lotissement ne pourront s'opposer à l'utilisation des voies et réseaux mis en place afin de permettre une extension éventuelle de l'urbanisation en conformité avec les documents d'urbanisme communaux actuels ou futurs. Ils ne pourront solliciter aucune indemnisation liée à cette urbanisation. Ils devront permettre le cas échéant le passage de réseaux de canalisation sur les voies existantes afin de permettre les extensions. Toutefois la prise en charge des travaux à exécuter ainsi que la remise en état des voies et réseaux seront en totalité à la charge des demandeurs.

L'Association Syndicale, et chacun des propriétaires de lot doivent supporter, sans pouvoir prétendre à dédommagement, les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, qui pourrait naître du fait de la réalisation du lotissement et pour motif d'intérêt général. L'Aménageur se réserve le droit, tant pour lui-même que pour toute personne physique ou morale dont il se substituera, de raccorder sur tous les réseaux et voies du lotissement, tous autres terrains qu'il désignera, extérieurs au présent lotissement et donc d'utiliser la voirie et les réseaux du présent lotissement pour la desserte de ces extensions. L'Association Syndicale ne pourra ni s'opposer, ni réclamer quelque indemnité que ce soit.

Chapitre 3 : INFORMATIONS RELATIVES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

3.1 OBJET

Tout propriétaire devra, lorsqu'il entreprendra des travaux, faire prendre connaissance du présent Cahier des Charges à toutes les parties prenantes de son acte de construction (architectes, maîtres d'œuvre, constructeurs, entrepreneurs, artisans, etc..) et faire constater par écrit cette disposition.

3.2 REALISATION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION – IMPLANTATION

Tout acquéreur devra s'assurer que les raccordements des réseaux généraux (eau potable, électricité, téléphone...) à sa construction sont compatibles avec les réseaux existants créés par l'Aménageur (cf programme travaux) avant le dépôt de son permis de construire.

Il devra également s'assurer, avec son architecte ou son constructeur, des profils des voies réalisées, des cotes des plans de récolement de réseaux afin de tenir compte de la réalité des travaux pour le dépôt du permis de construire. En effet, la réalisation technique des infrastructures est souvent différente du projet technique d'origine du permis d'aménager, ce qui est précisé dans le programme des travaux.

3.3 ENGAGEMENT

Le propriétaire s'engage auprès de son constructeur ou artisan à :

- Interdire le stockage et la manipulation de matériaux (enduit, béton, terre...) ou de matériels sur les parcelles voisines et sur l'emprise commune (voirie, espaces verts...) sans autorisation préalable ;
- Interdire aux véhicules de fort tonnage de rouler ou franchir les aménagements collectifs, surtout les trottoirs, ou faire protéger les éléments de voirie pour permettre leur passage (attention chenillée sur enrobé) et obtenir l'autorisation de l'aménageur pour l'installation de matériels de manutention tels que des grues notamment lorsque des structures de régulation des eaux pluviales ont été construites sous les voies ou espaces verts du lotissement.
- Faire prendre toutes précautions pour renforcer l'emplacement des stabilisateurs des engins de levage;
- Interdire de brûler sur place ses déchets de construction ou de nettoyer les matériaux dans les réseaux.

A ce sujet, chaque acquéreur est tenu d'exiger de la part de son constructeur que, dans le marché des travaux, figure une mention par laquelle celui-ci s'engage formellement à remettre en état les dégâts qu'il aurait éventuellement causé, notamment au niveau des voiries, des bordures, des candélabres, etc. et cela, au plus tard, avant la réception provisoire de la construction. Pour éviter toute contestation ultérieure, chaque acquéreur sera tenu d'établir contradictoirement avec son constructeur de maison un état des lieux avant tout commencement de travaux et de mettre en place des éléments de protection provisoires notamment pour le franchissement des trottoirs et bordures de trottoirs.

3.4 BRANCHEMENT AUX RESEAUX

Les acquéreurs devront se brancher à leurs frais aux divers réseaux créés. Tout déplacement du coffret électrique, du regard d'eaux usées, eaux pluviales, du citerneau téléphone, de l'amorce de branchement d'eau potable sera à la charge du demandeur. Il en sera de même pour toute modification d'accès du lot entraînant des travaux sur la voirie construite par l'Aménageur.

Afin d'éviter toute inversion dans les raccordements, chaque propriétaire devra identifier la nature des tabourets en attente, en se faisant communiquer, par le Maître d'œuvre des travaux de viabilisation, un extrait du plan de récolement des branchements spécifiques à sa parcelle. Ce document lui permettra également de connaître la profondeur des ouvrages de réception et ainsi d'éviter toute difficulté pour le raccordement, en altimétrie, de sa construction.

Les réseaux d'assainissement sont réalisés selon le mode séparatif Eaux pluviales / Eaux usées.

- **EAUX PLUVIALES :**

Les évacuations des eaux pluviales seront réalisées conformément aux dispositions du règlement du lotissement. Le contrôle, par l'administration, de la conformité de la construction, pourra vérifier la bonne exécution des travaux de ces ouvrages.

EN AUCUN CAS, CES EAUX DE PLUIE NE SERONT DÉVERSÉES DANS LE RÉSEAU « EAUX USÉES ».

- **EAUX USEES :**

Les évacuations des eaux usées seront réalisées conformément aux dispositions du règlement du lotissement. Les eaux de toilette, les eaux vannes et les eaux ménagères seront, obligatoirement, récupérées par l'intermédiaire du branchement réalisé pour un ou deux lots, et rejetées au réseau d'eaux usées du lotissement.

3.5 PHASAGE DES TRAVAUX

Dans le cas où les travaux de viabilisation se réaliseraient en deux phases : Phase provisoire avant construction de la majorité des maisons et phase définitive après construction de la majorité des maisons.

3.5.1 PHASE PROVISOIRE DE LA VOIRIE

Pendant la phase provisoire de voirie, période transitoire pendant laquelle les fils d'eau définitifs de voirie ne sont pas construits, chacun des propriétaires devra prendre les dispositions pour protéger sa construction de toute inondation, ceci par un relèvement de seuil, détournement des ruissellements vers un puisard provisoire.

3.5.2 NIVEAU DEFINITIF DES VOIRIES – AMENAGEMENT DES SEUILS

Pendant la période de différé des travaux de finition, le niveau fini des voies pourra être déterminé approximativement par les propriétaires ; il correspondra approximativement au trait « sol fini » mentionné à la partie inférieure du coffret électrique. Les propriétaires sont cependant invités à ne réaliser aucun aménagement définitif des seuils de portails, portillons ou tout aménagement nécessitant de connaître le niveau définitif de voirie, avant que celle-ci ne soit réalisée.

3.6 CLOTURES ET HAIES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois, si les acquéreurs souhaitent clore leur terrain, les clôtures devront être conformes aux prescriptions du Règlement du lotissement et de la ville de **PONTIVY**. L'enduit sur muret devra obligatoirement être réalisé dans un délai maximum de 6 mois suivant l'achèvement de la maçonnerie du muret.

Les haies devront être régulièrement entretenues ; les propriétaires veilleront, en particulier, à ce qu'elles n'occasionnent pas de gêne pour la circulation des piétons, sur le domaine public.

Chapitre 4 : CONDITIONS GENERALES DES VENTES

4.1 MODE DE VENTE

Le terrain sera mis en vente par lots. La vente de ces lots sera réalisée par acte authentique et leurs superficies définitives, après mesurage, seront indiquées au plan de bornage annexé à l'acte de vente. Les parties communes ne sont pas vendues, mais cédées gratuitement par l'Aménageur aux acquéreurs, qui s'obligeront à en accepter la propriété par l'intermédiaire de l'Association Syndicale Libre dont il est question ci-après et dont chaque acquéreur devra faire partie. L'Aménageur fera apport de la propriété des parties communes lors de sa constitution.

4.2 RECEPTION DES LOTS

Comme il est stipulé dans l'acte authentique de vente, la vente des lots est effectuée aux conditions ordinaires de droit. L'acquéreur sera tenu de prendre le lot qui lui sera vendu, dans l'état naturel où il se trouvera au jour fixé pour la délivrance et l'entrée en jouissance et tels qu'ils existeront avec leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et sans garantie de l'état du sous-sol ou du sol. L'acquéreur a eu toute faculté, préalablement à la signature de l'acte authentique, de faire procéder, sur le lot qu'il a réservé, à toute étude préalable du sol, susceptible de constituer un élément d'appréciation indispensable pour la réalisation de son projet de construction. Après achèvement et mise en service des équipements communs l'Association Syndicale sera subrogée dans ses droits et actions à l'encontre des entreprises ayant travaillé sur l'opération ou des locataires d'ouvrage et de tous tiers, et ce, même avant que le transfert de propriété ait été fait à ladite association.

4.3 PROCES VERBAL DE RECEPTION DE LOT

Postérieurement à la signature de l'acte authentique d'acquisition et préalablement au démarrage des travaux de sa construction, l'acquéreur sera invité par l'aménageur à réceptionner officiellement son terrain et constater, après avoir procédé aux contrôles nécessaires, la présence de toutes les bornes et le bon état des ouvrages techniques à proximité. Après la réception, l'acquéreur sera responsable de la conservation de ses bornes et du bon état des ouvrages techniques sur son terrain (coffret, tampon,...). Les frais éventuels de remise en état ou de réimplantation de bornes seront à sa charge.

4.4 OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR

La vente n'aura lieu qu'après dépôt de la DAACT certifiant que l'Aménageur a rempli les conditions imposées dans l'arrêté de permis d'aménager annexé au dossier ou après la fourniture à la mairie par l'Aménageur d'une garantie financière d'achèvement garantissant la prise en charge de l'intégralité des travaux de viabilité.

4.5 OBLIGATIONS DES ACQUEREURS

Les acquéreurs devront se conformer au présent Cahier des Charges ainsi qu'au règlement et au plan de composition annexé à l'arrêté autorisant le lotissement. Ils feront partie obligatoirement, du seul fait de leur acquisition, de l'association syndicale du lotissement.

Suivant l'article 442-18 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire des bâtiments à édifier sur les lots peut être accordé :

- a) soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R. 462-1 à R. 462-10 ;
- b) soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés.

L'Aménageur fournit à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement des équipements mentionnés au b ci-dessus. Ce certificat est joint à la demande de permis de construire.

4.6 CHARGES ET IMPOTS

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

4.7 MESURAGE ET BORNAGE DES LOTS

Préalablement à la vente d'un lot de terrain, l'Aménageur fera procéder à son mesurage et à son bornage, par la SELARL NICOLAS, Géomètre Expert DPLG, à PONTIVY. Un plan régulier de chaque lot sera dressé par le Géomètre-Expert et devra obligatoirement être annexé à l'acte de vente. Ce plan définira les limites du lot, sa contenance définitive et devra être utilisé pour établir le plan de masse annexé à la demande de permis de construire.

Les frais de mesurage et de bornage des lots, ainsi que les frais d'établissement des plans de vente sont à la charge de l'Aménageur.

4.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Afin d'éviter toute erreur par rapport aux dispositions réglementaires et aux limites séparatives entre lots, il est fortement conseillé de réaliser l'implantation de sa construction par un Géomètre-Expert.

Pour ce faire, l'acquéreur-constructeur fournira, au Géomètre-Expert, un plan de masse du permis de construire accordé, ainsi qu'un plan du rez-de-chaussée de la construction.

Le Géomètre-Expert procèdera au calcul puis à l'implantation, sur le site, de quatre piquets déterminants et d'une référence altimétrique. Il communiquera à l'acquéreur un document graphique qui précisera les éléments ainsi installés.

Si cette implantation, à la charge de l'acquéreur-constructeur, est confiée au Géomètre-Expert chargé du lotissement :

SELARL NICOLAS ASSOCIES

32 Rue du Caire – BP 5

56 301 PONTIVY

Tél. : 02 97 25 57 04

Le montant des honoraires correspondants sera de **650 € H.T + TVA 20 %**, soit **780 € TTC**. Ce montant sera ferme pendant un an à compter **du 1^{er} Janvier 2025**, puis révisable en fonction de l'indice Géomètre Expert (Indice I.G.E.). A l'occasion de cette implantation, La SELARL NICOLAS procèdera au contrôle et la remise en place des bornes qui auraient pu être dérangées ou enlevées, postérieurement au bornage du lot, sans frais supplémentaire.

Après la vente, l'acquéreur sera responsable de la conservation de ses bornes. Les frais éventuels de réimplantation seront également à sa charge.

Chapitre 5 : DISPOSITIONS DIVERSES

5.1 ENTRETIEN EXTERIEUR DE CONSTRUCTIONS

Les constructions seront tenues en bon état de propreté et d'entretien dans le respect du règlement. Pour l'entretien des pignons construits en limite séparative, chaque acquéreur pourra avoir accès au lot voisin. Le propriétaire voisin sera prévenu avant toute intervention.

5.2 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 les eaux provenant du fond supérieur.

5.3 GARAGES EN SOUS-SOL

Lorsque la construction en sous-sol (ou demi sous-sol) aura été autorisée, le propriétaire fera son affaire personnelle de toutes les sujétions liées à cette construction (pente de l'accès, captage et évacuation des ruissellements...).

5.4 ARBRES, PLANTATIONS ET TALUS

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

5.5 SECHAGE DU LINGE

Le linge ne devra pas être visible des voies.

5.6 AFFICHAGE

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

- Les panneaux dits de chantier ;
- Les panneaux de publicité/vente pendant la période de commercialisation du lotissement ;
- Les plaques professionnelles qui, toutefois, ne devront pas dépasser le format réglementaire.

Etant précisé que ces panneaux devront être d'un modèle approuvé par l'ASL ou par l'Aménageur.

5.7 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des camions ou camionnettes et, en général, de tout véhicule utilitaire, est formellement interdit sur les voies du lotissement, à l'exception de ceux indispensables aux besoins de la vie du lotissement. Le stationnement de quelque véhicule que ce soit est formellement interdit sur les éventuels trottoirs, espaces verts, noues ou autre ouvrage de régulation des eaux pluviales.

5.8 POINT D'APPORT VOLONTAIRE DES DECHETS

La collecte des déchets ménagers se fera conformément aux prescriptions de la Ville de **PONTIVY** ou des Services de **Pontivy Communauté**. En tout état de cause ce dépôt se fera soit la veille au soir de la collecte, soit le matin même.

5.9 ESPACES LIBRES

Les acquéreurs des lots deviendront responsables de l'entretien des espaces libres du lotissement dès leur acquisition, et ils auront personnellement, ou par le canal de l'Association Syndicale, à y participer, même si ces espaces ne sont pas encore la propriété de l'Association Syndicale.

5.10 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. Ils devront, en outre, respecter les textes en vigueur relatifs à l'assurance dommage ouvrage pour la réalisation de leur construction (loi de janvier 1978, applicable le 1^{er} janvier 1979).

5.11 SANCTIONS

L'Aménageur, 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 et du Règlement du lotissement, se réserve le droit de demander en justice la démolition des constructions édifiées à l'encontre des dites clauses ou de réclamer par la même voie des astreintes et dommages-intérêts pour toutes violations aux divers articles et à ceux du règlement.

5.12 INTERDICTION DE PASSAGE

Il est expressément convenu qu'il est interdit au propriétaire d'un lot de créer par convention ou usage, ou de conférer à qui que ce soit, tout passage (voies, chemins, réseaux, assainissement, eaux pluviales, eaux usées, électricité, eau, gaz, téléphone) ayant pour but de desservir un fonds voisin ou même une construction.

5.13 TAXES – PARTICIPATIONS

Les acquéreurs des lots devront s'acquitter des différentes taxes et participations inhérentes à la construction d'une habitation telle que la taxe de raccordement à l'égout, les frais de raccordement de la construction aux différents réseaux réalisés par l'Aménageur (eau, électricité, téléphone), les taxes d'urbanisme.

Chapitre 6 : ASSOCIATION SYNDICALE

6.1 DESIGNATION

Il sera créé, entre tous les propriétaires présents et à venir, des terrains lotis, une Association Syndicale Libre, dont chaque propriétaire fera partie de plein droit, du fait même de son acquisition.

Cette Association Syndicale sera constituée dans le mois suivant l'attribution de la moitié des lots, ou au plus tard dans l'année suivant l'attribution du premier lot. Un exemplaire des statuts de l'Association Syndicale du lotissement sera remis, à l'acquéreur.

Les statuts de l'Association Syndicale prévoient la nomination d'un président provisoire : celui-ci est tout spécialement chargé de convoquer les co-lotis dans les délais légaux, afin d'élire les futurs membres du bureau. Il devra également prendre immédiatement en charge, pour le compte de l'Association Syndicale, les espaces verts, les voies intérieures du lotissement, les chemins piétonniers, et tous les espaces communs. L'acquéreur accepte dès à présent, cette prise en charge, sans recours contre le vendeur. L'acquéreur accepte dès à présent, de donner plein pouvoir au président de l'Association Syndicale pour signer la prise en charge, à la première demande de la Société venderesse, à moins que la Société ne remette directement cette voirie et ces réseaux divers à la Commune.

6.2 OBJET DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

L'Association Syndicale a pour objet :

- de veiller à l'application du présent cahier des charges et de statuer sur les éventuelles modifications de celui-ci ;
- de s'approprier les éléments d'équipements communs si la DAACT des travaux n'a pas été contestée ;
- de gérer et d'entretenir les espaces, voies et ouvrages communs ;
- de fixer le montant de la contribution des membres aux frais de gestion et d'entretien de ces ouvrages et voies communes et de la recouvrer ;

6.3 OBLIGATION D'ADHERER A L'ASSOCIATION SYNDICALE

Tout propriétaire d'une parcelle du lotissement fera obligatoirement partie de l'Association Syndicale des propriétaires, Association Syndicale Libre régie par l'ordonnance du 1 juillet 2004.

6.4 STATUTS DE L'ASSOCIATION

La formation, l'objet, la dénomination et le siège de l'Association Syndicale font l'objet des statuts qui sont établis ci-après et publiés au bureau des hypothèques dont dépend la ville de **PONTIVY** à la diligence du notaire chargé de rédiger les actes de vente.

6.5 SERVITUDES ET DISPOSITIONS DIVERSES APPLICABLES A CHAQUE LOT

Chaque lot doit supporter le passage des réseaux, souterrains ou aériens, qui peuvent être utiles à l'un ou l'autre des fonds riverains. Dans le cas d'une implantation de construction en limite séparative, le propriétaire bénéficiera d'un droit de passage sur le lot voisin pour l'édification et l'entretien de sa construction.

6.6 COTISATION

Il est expressément convenu que l'Aménageur sera dispensé de toutes cotisations ou contributions qui pourraient être fixées par l'Association Syndicale des propriétaires du lotissement, en sa qualité de propriétaire des lots non vendus ou dont la vente ne serait pas régularisée. Ces cotisations ou contributions ne peuvent concerner que les acquéreurs des lots candidats à la construction.