

CHAPITRE I

NATURE DU CAHIER DES CHARGES

ARTICLE 1-1 – OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer :

- a) Les règles du caractère contractuel du lotissement dénommé :

Le Hameau du Progalais à GUERANDE (44)

ayant pour assiette foncière le terrain ci-après identifié :

Identification de l'assiette foncière :

Selon cadastre :

Section BL N° 353, 354, 355, 356, 357, 360, 363, et 494p

Pour une surface de **13658 m² environ**

- b) Les conditions générales des ventes ou des locations qui seront consenties par les LOTISSEURS, de même que les conditions des reventes successives qui pourront être consenties par les acquéreurs successifs.

ARTICLE 1-2 – FORCE OBLIGATION DU CAHIER DES CHARGES

- a) Caractère contractuel

Les règles visées en l'article 1^{er} s'imposeront contractuellement :

- dans les rapports des lotisseurs et des propriétaires du lot ;
- 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 revente ou locations successives.

b) Rôle de l'Association Syndicale

Le respect des règles du présent cahier des charges est assuré par l'Association Syndicale des propriétaires du lotissement.

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

c) Rôle de chaque propriétaire

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, sans que, jamais et sous aucun prétexte, le lotisseur puisse être mis en cause.

ARTICLE 1-3 – MODIFICATION DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

Les dispositions du présent cahier des charges peuvent être modifiées par l'Assemblée Générale de l'Association Syndicale statuant dans les mêmes conditions de majorité que celles que fixent ses statuts pour la modification de ceux-ci.

CHAPITRE II

REGLES S'APPLIQUANT AUX PARTIES PRIVATIVES

Sous-titre 1 : DROITS ET OBLIGATIONS DU LOTISSEUR

ARTICLE 2-1 – DELIVRANCE DU LOT PRIVATIF

Le LOTISSEUR transmettra à l'acquéreur la propriété et la jouissance du lot de terrain vendu à compter du jour de l'acte authentique de vente.

L'entrée en jouissance se fera par la prise en possession réelle, le terrain loti étant libre de toute location ou occupation.

Le LOTISSEUR ne sera pas tenu de remettre à l'acquéreur les anciens titres de propriété, mais ce dernier demeurera subrogé dans tous les droits du LOTISSEUR pour se faire délivrer à ses frais, tous extraits ou expéditions d'actes concernant le lot vendu.

ARTICLE 2-2 – GARANTIES

a) Garantie de l'état du lot privatif

L'acquéreur sera tenu de prendre le lot de terrain à lui vendu dans l'état où il se trouve au jour fixé pour la délivrance.

b) Garantie des vices cachés

Sans préjudice des dispositions particulières stipulées en l'article 3-2-3 du présent cahier des charges pour les équipements internes au lotissement, le LOTISSEUR est tenu, dans les conditions prévues par le Code Civil, à la garantie des vices cachés du sol et du sous-sol pouvant affecter leur constructibilité, telle qu'elle est déterminée par le règlement de lotissement.

c) Garantie d'éviction

Le LOTISSEUR sera tenu à la garantie d'éviction conformément à la loi. Il s'oblige à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions hypothécaires pouvant grever le lot de terrain vendu.

d) Garantie de contenance

Préalablement à la vente par acte notarié de chaque lot privatif, le LOTISSEUR fera procéder, à ses frais, à son mesurage et à son bornage par un expert-géomètre de son choix.

Un plan régulier de chaque lot sera dressé par ledit expert-géomètre et devra obligatoirement être annexé à l'acte de vente.

Ce plan définira les limites du lot, sa contenance définitive.

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

e) Possibilité d'arrêté modificatif

Toutefois, l'acquéreur d'un lot privatif ne pourra élever aucune réclamation, ni diminution de prix en cas de modification des tracés et surfaces des lots privatifs autres que le sien.

A cet effet, le LOTISSEUR pourra déposer tout arrêté modificatif dudit lotissement, pour ce qui concerne les lots non vendus.

Sous-titre 2 : DROITS ET OBLIGATIONS DU PROPRIETAIRE DU LOT PRIVATIF

A – RELATIFS AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

ARTICLE 2-3 – REALISATION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Mode D'occupation

Le lotissement est destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation. Seule la construction d'un logement par parcelle (lots libres de constructeurs) est autorisée. Sauf pour les macro-lots 1, 2 et 3 et pour le lot 4.

a) Le propriétaire sera tenu de faire édifier, à ses risques et périls, **une construction comprenant un seul logement par parcelle**, qui devra être réalisée dans un délai de **3 ans** à partir du jour de la signature de l'acte authentique de vente, dans le respect du règlement du lotissement après avoir obtenu un permis de construire.

Toutes les constructions de quelques natures et de quelques importances, ne pourront être édifiées que si le propriétaire d'un lot a obtenu le permis de construire exigé par les textes en vigueur.

b) La présente cession ou location est consentie en vue de la construction d'un bâtiment à usage principal d'habitation et ses annexes, dans la limite de la surface de plancher attribuée au terrain cédé.

– Acquisition de deux parcelles

L'acquisition de deux parcelles pour former une seule propriété, dans le but de construire un seul bâtiment, est interdite.

– Arbres, plantations et clôtures

Pour rappel, les clôtures, tant en type qu'en position, sont imposées et repérées au plan réglementaire cf. PA 10-2

Elles ont pour vocation de :

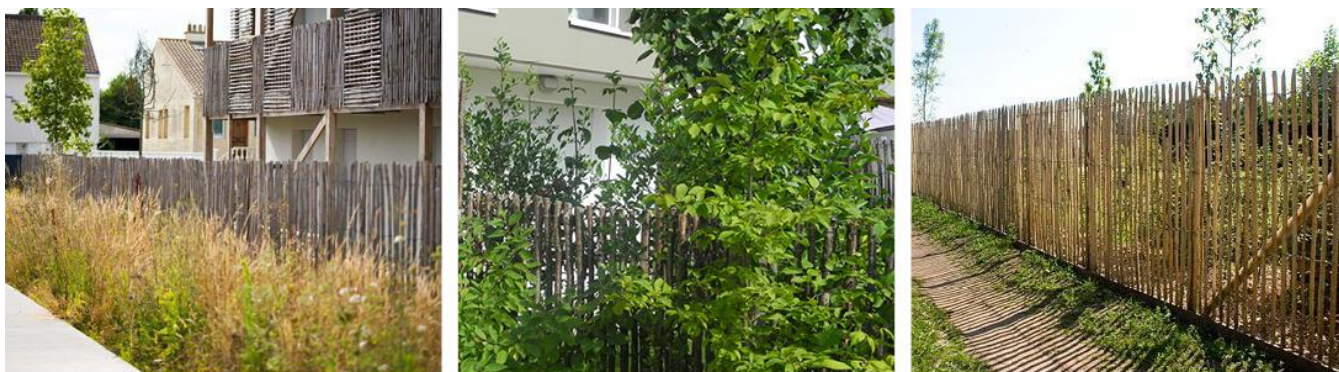
- libérer la façade d'entrée donnant sur la rue
- gérer l'intimité des jardins arrière de vie entre eux ou vert l'espace public

On trouve 2 types de clôture :

Type 1 : clôture regardant l'espace public. Elle est positionnée strictement suivant le plan PA 10-2. Pour les façades d'entrées, la clôture est à l'alignement de la façade principale. Pour les pignons et la façade arrière les clôtures ferment le jardin, soit en étant positionnée à la limite de propriété ou en recul de 1m de la limite, cette répartition est clairement indiquée dans le plan PA 10-2. Il est autorisé, et devra être spécifié dans le cadre du permis de construire ou d'une demande de travaux, la création d'une portillon d'accès au jardin dans la clôture.

Nature et dimension de la clôture :

- hauteur 1m20
- nature ganivelle et poteaux bois, la pose des ganivelles est verticale.
- cette clôture sera systématiquement accompagnée d'une haie.



Type 2 : clôture regardant un riverain du lotissement. Son rôle est de créer l'intimité entre les jardins sans créer une occupation trop forte de l'espace. Elle est positionnée sur la limite de propriété, cette répartition est clairement indiquée dans le plan PA 10-2.

Nature et dimension de la clôture :

- hauteur 1m60
 - nature ganivelle et poteaux bois, la pose des ganivelles est horizontale ou verticale.
- cette clôture sera systématiquement accompagnée de plantes grimpantes pour renforcer l'effet pare-vue.



Cas particulier pour l'îlot 1 : muret pierre à rénover. En limite de propriété sur le jardin d'entrée, il sera conservé et rénover le muret de pierre existant et son linéaire est poursuivi dans l'angle est pour fermer le jardin avant. Des accès piétons sont percés dans le muret pour chaque maison.

Cas particulier pour le lot 22 : muret pierre à construire. En limite de propriété sur le jardin d'entrée, il sera édifié un muret en pierre d'une hauteur de 60cm pour répondre à celui mis en place dans l'autre angle du carrefour. Ce dispositif permet de marquer clairement cet angle et de protéger le lot.

Zones non aedificandi

Pour rappel, des zones inconstructibles sont imposées et repérées au plan réglementaire cf. PA 10-2 en fond de parcelle ou sur rue.

Elles ont pour vocation de :

- Préserver des espaces de pleine terre sur chaque parcelle, afin de favoriser l'écoulement des eaux de pluie et assurer le maintien de la biodiversité (développement de continuités écologiques à l'échelle du quartier)

De créer des distances entre les habitations, afin de garantir une certaine intimité. Ces espaces devront être végétalisés, avec notamment la plantation de haies de part et d'autre des clôtures.

OBLIGATIONS A RESPECTER POUR LES LOTS

Arbre existant à conserver (lot concerné : 9) : 1 sujets est conservé dans le cadre de l'aménagement des zones non aedificandi. Il s'agit d'un saule. L'abattage est interdit.



Arbre à planter : pour chaque lot, le plan PA 10-2 positionne des arbres imposés. Ils respectent la palette végétale suivante, au choix du porteur de projet.



Erable champêtre



Aubépine en arbre



Poirier de Chine



Merisier Plena



Orme Lobel

Jardin avant ouvert (lots concernés : 1 / 2 / 3 / 4) : le jardin entre la façade d'entrée et le chemin Thobie et maintenu ouvert visuellement. C'est un jardin d'accueil où toute clôture est interdite. Il fera l'objet d'un aménagement à l'initiative du propriétaire. Il est autorisé la mise en place d'une haie basse en limite de lot dont les arbustes ne dépassent pas 1m20 de développement. Cette haie basse respecte la palette végétale suivante, au choix du porteur du projet.



Bandes vivaces entre les stationnements (lots concernés : 7 / 8 / 9 / 10 / 11 / 17 / 18) : dans le cas où les stationnements ne sont pas organisés en courée mais en place perpendiculaire sur rue, une bande de plantes vivaces est mise en place sur la limite de propriété, sur une largeur de 50cm par lot. Ce dispositif permet le cas échéant de gérer de différences de niveau entre les lots et le stationnement. Cette bande de vivaces est au choix du porteur du projet. La palette ci-dessous est indicative comme base possible d'essences adaptées à cette situation.



Massif bas (lot concerné : 4) : ponctuellement il sera mis en place un massif bas suivant le plan pour couturer le lot avec son environnement proche. Ce massif bas respecte la palette végétale suivante, au choix du porteur du projet en mélangeant au minimum 3 de ces essences végétales.



Haie en merlon largeur 1m50 (lots concernés : 5 à 22) : le jardin d'entrée est marqué par la création d'un merlon planté. Ce merlon est d'une largeur de 1m50 et d'une hauteur de 1m. Il est constitué de terre végétale. Il est planté d'une haie d'arbustes de 2 lignes en quinconce, l'espacement entre les arbustes est de 1m. Cette haie en merlon respecte la palette végétale suivante en mélangeant les 5 essences.

Haie largeur 1m (lots concernés : tous les lots du lotissement) : toute haie respectera la prescription suivante. Un linéaire précisé dans le plan réglementaire PA 10-2 est à planter obligatoirement. Le propriétaire d'un lot peut ajouter de la haie au-delà des positions indiquées dans le plan réglementaire à condition de respecter les obligations précédentes. Cette haie est constituée d'une ligne d'arbuste plantés avec un espacement de 1m. Cette haie respecte la palette végétale suivante en mélangeant les 5 essences



ARTICLE 2-4 – MESURES DE PROTECTION DES EQUIPEMENTS PENDANT LA CONSTRUCTION

Pendant toute la durée du chantier, l'Acquéreur devra :

- interdire aux différents entrepreneurs le stockage de tous matériaux sur palette ou en vrac sur l'emprise des chaussées, trottoirs ou espaces verts, la manipulation de béton sur l'emprise de la chaussée et le déversement des coulées de laitance vers les collecteurs d'assainissement,
- faire protéger par tous moyens les bordures de trottoirs et les ouvrages d'affleurement (candélabres, coffrets EDF, citerneau d'eau et téléphone, attente EU/EP, plantations existantes) pour permettre le passage des engins de chantier et de tous les véhicules lourds,
- faire prendre toutes précautions pour renforcer l'emplacement des stabilisateurs des engins de levage, que ce soit sur la chaussée, les bordures de trottoirs ou le trottoir proprement dit,
- interdire aux véhicules de fort tonnage de rouler ou franchir les trottoirs sans précaution, au risque de causer de graves dommages aux réseaux souterrains.

La réparation des dommages qui seront constatés lors de l'édification des pavillons, soit en raison d'un manque de précaution, ou d'un usage abusif ou inapproprié des équipements du lotissement incombera au propriétaire du lot en façade duquel les dégradations seront constatées, ou à défaut aux lotisseurs qui pourront pour ce faire utiliser le dépôt de garantie ci-dessous sans l'autorisation préalable du propriétaire du lot ou du président de l'Association Syndicale.

Afin de garantir le respect de ces mesures, un dépôt de garantie sera effectué comme suit :

Pour les lots libres, une somme de **cinq cent euros** (500 Euros.) par chaque acquéreur.

Pour les lots 1, 2 et 3 une somme de **cinq cent euros** (500 Euros) par logement crée.

Pour le lot 4, une somme de **mille euros** (1000 Euros).

Cette somme sera versée lors de la signature de l'acte de vente, entre les mains du notaire rédacteur, pour le compte de l'Association Syndicale. Il appartiendra au notaire, **à la demande du lotisseur** de restituer **tout ou partie** de cette somme selon l'état des voiries, des équipements, des espaces verts et des trottoirs, au droit de chaque tranche dont les constructions auront été réalisées. La restitution n'interviendra qu'après le constat d'achèvement des **travaux de finitions** (obtention du certificat suivant l'article R315-36 du Code de l'urbanisme) et après le transfert, par le lotisseur, des équipements et espaces communs de l'opération, au profit de l'Association Syndicale Libre où de la collectivité. (par acte notarié ou administratif)

ARTICLE 2-5 – ENTRETIEN EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être constamment 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 trois ans au moins, de façon à maintenir à l'ensemble un aspect soigné.

Les enduits ou peintures des murs de façade doivent être périodiquement refaits, selon en ce qui sera décidé par l'Association Syndicale, laquelle prendra en considération tous les éléments d'appréciation pour établir la périodicité.

ARTICLE 2-6 – OBLIGATION DE CONTRACTER UNE ASSURANCE

Le propriétaire de chaque lot privatif sera tenu de contracter une assurance incendie et recours des voisins pour les bâtiments construits sur sa parcelle.

ARTICLE 2-7 – BRANCHEMENT AUX RESEAUX

- a) **Eaux pluviales** : les eaux pluviales provenant des habitations et du terrain privé seront raccordées (par l'acquéreur) à la canalisation positionnée en attente à environ 1 m à l'intérieur de la propriété.
- b) **Eaux Usées** : les eaux usées provenant des habitations seront raccordées (par l'acquéreur), à la canalisation positionnée en attente à environ 1 m à l'intérieur de la propriété.
- c) **Eaux potables** : le raccordement au bâtiment sera assuré par l'acquéreur depuis le branchement positionné en attente à environ 1 m à l'intérieur de sa propriété.
- d) **Electricité** : La liaison au bâtiment sera assurée, en souterrain (par l'acquéreur), depuis le coffret EDF installé, à l'intérieur de chaque parcelle (suivant document graphique).
- e) **Téléphone** : La liaison au bâtiment sera assurée en souterrain par l'acquéreur, depuis le citerneau installé, à 1 m environ à l'intérieur de la propriété.

Les emplacements de branchements privatifs figurés sur les documents graphiques de l'arrêté de lotir ne sont qu'indicatifs et peuvent être éventuellement modifiés pour raisons techniques liées aux travaux.

Le déplacement éventuel d'ouvrages mis en place par l'aménageur pour desservir chaque lot sera à la charge exclusive de l'acquéreur demandeur.

B – RELATIFS A LA TENUE DES LOTS PRIVATIFS

ARTICLE 2-8 – TENUE GENERALE

Les lots et constructions seront tenus en excellent état de propreté et d'entretien. Les prescriptions suivantes doivent en particulier être respectées.

- Les fouilles sont interdites, si ce n'est pour la construction elle-même, et le sol doit être remis en état immédiatement après la finition des travaux.
- Les décharges (ordures, déchets, matériaux) sont proscrits sur les lots, les voies, les espaces collectifs et les terrains non construits.
- La zone en façade entre la voie et la construction sera obligatoirement aménagée en terrain d'agrément. Les jardins potagers ne seront tolérés que sur les parties arrière du terrain. Tout élevage est interdit sur l'ensemble du lotissement.

ARTICLE 2-9 – 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 située sur la face postérieure de la maison, à condition que cet étendage soit discret et qu'en aucun cas il ne dépasse la hauteur maximale admise pour les haies.

ARTICLE 2-10 – AFFICHAGE

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

- pour les plaques professionnelles,
- pour les panneaux indiquant qu'une maison est à louer,
- pour les panneaux dits de chantier.

ARTICLE 2-11 – ORDURES MENAGERES

D'une façon générale, les ordures ménagères seront ramassées par le service de réputation communal.

Dans le cadre de la loi sur le compostage obligatoire des biodéchets, en application depuis le 1er janvier 2024, il sera prévu la mise en place de composteur collectif ou individuel.

La décision de mutualiser ou d'individualiser le ou les composteur(s) sera voté lors de la première Assemblée générale des colotis. Cette délibération sera transmise à la commune de Guérande et aux services de réputation.

C – RELATIFS AUX SERVITUDES PASSIVES EVENTUELLES

ARTICLE 2-12 – ECOULEMENT DES EAUX DE RUISSELLEMENT

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.

ARTICLE 2-13 – ARBRES ET PLANTATIONS (Rappel)

- a) **Responsabilité du propriétaire** : chaque propriétaire est responsable des dommages qui pourraient être causés par les arbres existants sur son lot privatif, qu'ils aient été ou non plantés par lui, et ne peut se prévaloir, en cas de dommage, d'aucune cause d'exonération, notamment vétusté, orage, foudre ou tempête.
- b) **Interdiction d'abattage** : il est interdit au propriétaire de procéder à l'abattage des arbres existants sur son lot privatif. Si un de ces arbres venait à disparaître, obligation est faite au propriétaire de le remplacer par un nouvel arbre de même essence.
- c) **Arbres mitoyens** : si un arbre se trouve dans une haie mitoyenne, il sera fait application des règles posées par l'article 670 alinéa 1^{er} du Code Civil quant à sa propriété et quant à la responsabilité en résultant. Le 2^{ème} alinéa du dit article 670 n'est pas applicable.
- d) **Distances légales des arbres** : nonobstant les dispositions des articles 671, 672 et 673 du Code Civil, le propriétaire d'un lot privatif ne peut demander ni l'abattage, ni l'élagage d'un arbre existant sur un emplacement collectif, même si celui-ci n'est pas à la distance légale, sauf décision contraire de l'Association Syndicale du lotissement.

ARTICLE 2-14 – PASSAGE DES CANALISATIONS

En ce qui concerne les canalisations et réseaux nécessaires au lotissement, chaque lot devra accepter le passage de ceux-ci (eaux, égouts, électricité, téléphone, etc.) qui pourront être utiles à l'un ou l'autre des fonds, à condition que ces canalisations et réseaux souterrains ou en surplomb, passent en dehors du périmètre de la construction et soient exécutés avant la signature de l'acte notarié de vente du lot privatif concerné.

ARTICLE 2-15 – AUTRES SERVITUDES

Le lotisseur déclare qu'à sa connaissance, les lots privatifs du lotissement ne sont grevés d'aucune servitude passive de droit privé, apparente ou occulte, continue ou discontinue, publiée ou non à la conservation des hypothèques compétentes.

ARTICLE 2-16 – ACCES AUX COFFRETS EDF-GDF

L'acquéreur devra laisser le libre accès aux coffrets EDF et GDF et compteur d'eau placés en limite ou à l'intérieur de sa propriété.

D – RELATIFS AUX CONTRIBUTIONS ET FRAIS**ARTICLE 2-17 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

Chaque propriétaire acquittera les impôts, contributions et charges auxquels chaque lot privatif est assujéti à compter de son entrée en jouissance.

Chaque acquéreur paiera aux lotisseurs la quote-part de l'impôt foncier sur les parties privatives lui incombant pour l'année en cours, à compter du jour de la signature des actes.

ARTICLE 2-18 – FRAIS ET HONORAIRES DU NOTAIRE ET DE L'ARCHITECTE CONSEIL

- L'acquéreur remettra, avant son dépôt à la Mairie, la demande de permis de construire pour examen et approbation, à l'Architecte-Conseil du programme : ASA Architectes – 4 Boulevard du Nord – 44350 GUERANDE.
Cette prestation sera facturée à la délivrance du visa et sera acquittée par chaque acquéreur, pour un montant forfaitaire de : **900 € TTC**
- Au moment de la signature de son contrat d'acquisition, chaque acquéreur devra payer, en sus de son prix, les frais notariés et taxes liés à son contrat d'acquisition.

CHAPITRE III

REGLES S'APPLIQUANT AUX PARTIES COLLECTIVES

Sous-titre 1 : CREATION DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS

ARTICLE 3-1 – COMPOSITION

Les espaces à usage collectif de tous les habitants du lotissement sont constituées par toutes les emprises du terrain non réservées aux parties privées et par les ouvrages de toute nature qui y sont et y seront aménagés.

Les équipements à usage collectif sont des équipements d'infrastructure et comprennent notamment, s'ils existent :

- voies de desserte avec annexes et stationnements,
- réseaux d'évacuation des eaux pluviales avec création d'un bassin en eau,
- réseaux d'évacuation des eaux usées avec implantation d'une station de relevage,
- réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone, de gaz
- aménagement d'espaces verts,
- éclairage,
- signalisation.

Le tout ainsi que lesdits équipements internes audit lotissement sont prévus, quant à leurs tracés de raccordement, leurs caractéristiques, leurs modalités de raccordement et leurs conditions de réalisation, au programme et aux plans faisant partie du dossier de lotissement approuvé et déposé conformément à la loi.

ARTICLE 3-2 – CREATION ET REALISATION DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS

1°) Obligation d'achèvement total : nonobstant la délivrance du certificat de l'article R 315-36 du Code de l'Urbanisme à laquelle est subordonnée par l'article 315-39 du même code, l'obtention des permis de construire sur les parties privatives, le LOTISSEUR demeure tenu d'achever effectivement tous les travaux d'équipements internes du lotissement sans que l'Association Syndicale ne s'y oppose.

- dans le respect des conditions prévues par l'arrêté autorisant le lotissement, et le cas échéant, des arrêtés modificatifs,
- avec l'obligation pour le LOTISSEUR de mettre ces travaux, si besoin est, en état de conformité avec les prescriptions de ces mêmes documents, en respectant strictement toutes les règles de l'art.

2°) Possibilité d'ajustements mineurs : le LOTISSEUR se réserve néanmoins le droit de procéder, dans l'exécution desdits travaux, aux ajustements mineurs rendus nécessaires en raison des impératifs techniques ou des difficultés d'approvisionnement en matériaux qui apparaîtraient en cours de réalisation.

3°) Garantie des vices cachés : avant comme après le complet achèvement, les équipements internes au lotissement bénéficient, de la part du LOTISSEUR, pris en sa qualité de VENDEUR, et sous réserve de ses propres droits et actions à l'encontre des exécutants des travaux, de la garantie des vices cachés dans les conditions prévues à cet égard par le Code Civil.

4°) Exercice de l'action en garantie par l'Association Syndicale : les actions pouvant être engagées en vertu du présent article à l'encontre du LOTISSEUR, et le cas échéant des exécutants de travaux, ne pourront être exercées que par l'Association Syndicale constituée entre les attributaires des lots privatifs, que celle-ci soit ou non propriétaires des équipements collectifs internes du lotissement.

A cet égard, l'Association Syndicale est, par les présentes, subrogée par le LOTISSEUR dans tous ses droits et actions à l'encontre des exécutants des travaux.

5°) Finition des travaux : l'Association syndicale ne pourra pas s'opposer à la réalisation complète de l'opération dans les conditions prévues par l'arrêté autorisant le lotissement, le cas échéant les arrêtés modificatifs, et la modification éventuelle dans le planning de réalisation des tranches.

Sous-titre 2 : TRANSFERT DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS DANS LE PATRIMOINE DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

ARTICLE 3-4 – PROPRIETE DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS

- a) **Dotation de l'Association Syndicale :** il est précisé, à titre d'information, que le LOTISSEUR ne vend à l'ACQUEREUR que les parties communes et équipements collectifs.

La propriété des équipements collectifs sera transférée, à titre gratuit, par le LOTISSEUR à l'ASSOCIATION SYNDICALE par acte notarié contenant dotation de ladite association.

Les frais notariés de cet acte de dotation seront à la charge de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE.

- b) **Délai de réalisation du transfert de propriété des équipements collectifs :** le transfert de propriété des équipements collectifs par le LOTISSEUR au profit de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE des propriétaires dudit lotissement pourra intervenir :

Dès l'obtention par le lotisseur :

- soit du certificat de vente par anticipation avec garantie extrinsèque d'achèvement total des travaux de réalisation des équipements collectifs, conformément à l'article R 315-36 a du Code de l'Urbanisme.
- soit du certificat de vente par anticipation avec différé d'achèvement des finitions des travaux de réalisation des équipements collectifs, conformément à l'article R 315-36 a du Code de l'Urbanisme.

Dès la délibération de la première assemblée générale de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE donnant mandat au directeur du SYNDICAT pour signer l'acte notarié contenant dotation de l'ASSOCIATION SYNDICALE.

c) Responsabilité des équipements collectifs :

- Principe de responsabilité liée à la qualité de propriétaire : les risques de toutes natures concernant les équipements collectifs seront assumés, à savoir :
 - avant la signature de l'acte notarié contenant dotation de l'ASSOCIATION SYNDICALE : par le LOTISSEUR,
 - après la signature de cet acte notarié : par l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DES PROPRIÉTAIRES DU LOTISSEMENT.
- Exception liée à la FAUTE de l'Acquéreur, de ses préposés ou entrepreneurs : toutefois, avant comme après ce transfert de propriété, les acquéreurs seront pécuniairement responsables des dégradations qui seraient commises par eux, leurs préposés ou les entrepreneurs travaillant pour leur compte.

En pareil cas, les frais de remise en état leur incomberaient après une simple mise en demeure émanant :

- avant la dotation à l'ASSOCIATION SYNDICALE : du LOTISSEUR
- après la dotation : de l'ASSOCIATION SYNDICALE

ARTICLE 3-5 – GESTION ET CONSERVATION DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS

- a) **Nature des charges :** à compter du transfert des équipements collectifs du lotissement à l'ASSOCIATION SYNDICALE, les charges y afférentes, savoir le coût de leur entretien et les dépenses successives notamment les impôts auxquels leur propriétaire serait assujetti, les primes d'assurances et les frais de leur gestion, sont assumés par l'ASSOCIATION SYNDICALE dans les conditions ci-après et suivant les prescriptions particulières prévues dans ses statuts.

- b) **Répartition des charges collectives** : ces charges sont réparties entre les propriétaires en fonction du nombre de lots dont ils sont propriétaires, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les différences de surface des parcelles ou des constructions effectivement réalisées
- c) **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 collectifs avant, pendant ou après les 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.
- d) **Réalisation des travaux d'Accès** : en particulier, la confection de bateau, d'entrées au droit de chaque parcelle dont la réalisation est laissée à la discrétion de chaque acquéreur, obligera ce dernier s'il veut bénéficier de cette faculté, à conduire avec le plus grand soin les travaux qu'elle nécessite et à remettre en état, le cas échéant, chaussée, caniveaux et trottoirs à ses seuls frais.

Sous-titre 3 : TRANSFERT DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS DANS LE DOMAINE PUBLIC COMMUNAL

L'Association Syndicale libre créée fera son affaire quant à l'éventuel transfert des équipements collectifs dans le Domaine Public de la Commune de GUERANDE.

Sous-titre 4 : SERVITUDES

Le LOTISSEUR, ou toute autre personne pouvant s'y substituer, se réserve la possibilité d'utiliser les futures voies à créer et l'ensemble des réseaux et équipements pour une extension **éventuelle** de l'opération sur les propriétés contiguës sans que les propriétaires du lotissement ne puissent s'y opposer.

De plus, les acquéreurs de ces lots ne pourront s'opposer ni au passage des engins nécessaires à l'entretien et à la réfection des réseaux, ni au passage des autobus sur les voiries du lotissement.