

**CAHIER DES CHARGES « LES PORTES D'AUGUSTA Lot 21» à Saint-
Paul-Trois-Châteaux (26)
LOTS 21 A à 21 F Rue Jeu de Maille**

CHAPITRE 1 - GENERALITES -

PREAMBULE

Il est rappelé que les acquéreurs des lots 21 A à 21F sont membres de l'association syndicale libre ASL-Les Portes d'AUGUSTA en leur qualité de propriétaires des terrains, bâtis ou non, compris dans LE LOTISSEMENT dit « **LES PORTES D'AUGUSTA** » situé à Saint-Paul-Trois-Châteaux, Chemin de l'Esperonnière, cadastrés ZI 215 à ZI 260.

Il est ainsi rappelé l'article 1 des Statuts de l'ASL-Les Portes d'Augusta :

« **Article 1 - Membres de l'ASL**

1.1. Tout propriétaire, de quelque manière qu'il le soit devenu, d'un terrain, bâti ou non, de l'ensemble immobilier est de plein droit membre de l'Association Syndicale Libre de propriétaires.

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

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

Si un immeuble du périmètre de l'ASL est placé dans le statut de la copropriété résultant de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, cet immeuble sera réputé indivisible à l'égard de l'Association qui ne connaîtra que le syndicat des copropriétaires, représenté par son syndic, à l'exclusion des copropriétaires. Cependant chaque copropriétaire devra donner individuellement son consentement à l'adhésion à l'ASL, sauf si cette adhésion résulte de l'acte de mutation à son profit dans les conditions précisées infra (1.2). Le syndic n'a pas à justifier d'une autorisation préalable de l'assemblée générale de son syndicat.

1.2. L'adhésion à l'ASL et le consentement écrit prévu à l'article 7 de l'ordonnance précitée sont susceptibles de résulter de tout acte de mutation, à titre onéreux ou gratuit, de biens et droits immobiliers de l'ensemble immobilier, dès lors que cet

acte est signé par le nouveau propriétaire ou son représentant et que le nouveau propriétaire a eu connaissance du texte à jour des statuts avant la mutation ou au plus tard au moment de la mutation.

1.3. Lors de la mutation d'un bien compris dans le périmètre de l'ASL, avis de la mutation doit être donné, dans les conditions prévues à l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, à l'Association qui peut faire opposition dans les conditions prévues audit article pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. En raison de l'indivisibilité de l'immeuble placé sous le régime de la copropriété à l'égard de l'ASL, cette obligation n'existera pas au cas de mutation de lots de copropriété.

1.4. Le président du syndicat de l'ASL de propriétaires tient à jour l'état nominatif des syndicats de copropriétaires et propriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de celle-ci, ainsi que le plan parcellaire. A cet effet, toute mutation de propriété d'un immeuble, bâti ou non, inclus dans le périmètre de l'association lui est notifiée par le notaire qui en fait le constat ou par l'avocat requérant à la décision judiciaire constatant la mutation. Le syndic de toute copropriété comprise dans le périmètre est tenu de remettre à l'ASL, à première demande, la liste des copropriétaires de son syndicat.

1.5. Le propriétaire d'un immeuble compris dans le périmètre de l'ASL de propriétaires doit, en cas de transfert de propriété, informer le futur propriétaire de l'existence de l'Association et de l'existence éventuelle de servitudes. Il est tenu aussi d'informer le locataire de cet immeuble sur l'ASL et les servitudes. »

ARTICLE 1 - OBJET

Le cahier des charges a pour objet :

a) de fixer les règles de caractère privé du lotissement " **LES PORTES D'AUGUSTA-LOT 21**", en la Commune de Saint-Paul-Trois-Châteaux, ces règles n'étant applicables que pour ce qui n'est pas directement prévu par le règlement de lotissement ou par arrêté municipal l'autorisant sans pouvoir apporter de modification aux obligations définies dans ces pièces.

b) de fixer les conditions générales des ventes qui seront consenties par le lotisseur et aussi, les conditions de reventes éventuelles par les acquéreurs successifs.

ARTICLE 2 - FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES

a) Les règles ci-dessus visées dans les rapports du lotisseur ou des organismes qui se substitueront à lui-même et les propriétaires des lots et dans les rapports des propriétaires des lots entre eux sans limitation de durée.

Elles seront opposables à tous les colotis et pour quiconque détient et occupe, à quelque titre que ce soit : héritiers, donataires,

copropriétaires ou bénéficiaires d'apport en société, tout ou partie du lotissement.

A cet effet, il doit être rappelé dans tous les actes translatifs ou locatifs des lots ou groupe de lots dépendant du lotissement par reproduction complète à l'occasion de chaque mutation, à quelque titre que ce soit et sans limite de temps.

b) Le respect des règles du cahier des charges est assuré par tout propriétaire de lot, à titre personnel.

Tout propriétaire peut en demander directement l'application.

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

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

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

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

ARTICLE 3 - EQUIPEMENTS COMMUNS

Font partie des équipements du lotissement :

- l'ensemble des réseaux souterrains et les réseaux aménagés ou qui pourraient l'être sur les parties privées après exécution de servitudes. ***Ces équipements sont destinés à être attribués en propriété aux acquéreurs des lots et la gestion leur en reviendra à titre personnel.***

Le lotissement « LES PORTES D'AUGUSTA - LOT 21 » se situant à l'intérieur du Lotissement « LES PORTES D'AUGUSTA », il bénéficie des équipements suivants :

-l'ensemble des voies de liaison ou de desserte, les stationnements, les chemins piétons, les espaces verts avec le bassin de rétention

ainsi que les réseaux souterrains du lotissement par voie de conséquence.

- le poste de refoulement : Un contrat d'entretien a été mis en place par l'aménageur au profit de la société fermière détenant le contrat d'affermage avec la commune de Saint-Paul-Trois-Châteaux. L'ASL LES PORTES D'AUGUSTA profite de ce contrat au même titre que l'ASL LA GABELLA. ***Le LOTISSEMENT LES PORTES D'AUGUSTA - LOT21 participera au frais de ce poste suivant la ventilation des charges ci-dessous.***

L'ASL LES PORTES D'AUGUSTA supportera la quote-part des frais au prorata du nombre de logement maximum à créer sur le lotissement LES PORTES D'AUGUSTA par rapport au nombre global et maximum de logements à créer sur les 2 lotissements - (LA GABELLA et LES PORTES D'AUGUSTA, tenant compte également des propriétés DANIEL et MARTIN raccordées sur ce même poste, considérées chacune pour un branchement) .

En l'occurrence, le nombre maximum de logement à créer sur LE LOTISSEMENT LES PORTES D'AUGUSTA-LOT21 étant de 7, chaque lot participera à hauteur de un sixième de sept soixante quatorzième (1X (7/74)/6) des charges du poste de refoulement.

ARTICLE 4 - CREATION DES EQUIPEMENTS

Le lotisseur a la charge de la création de l'ensemble des équipements prévus au programme des travaux. Ces équipements seront réalisés en **une tranche** comportant une phase en conformité avec les règles d'urbanisme et des stipulations de l'arrêté municipal autorisant le lotissement.

ARTICLE 5 - PROPRIETE DES EQUIPEMENTS COMMUNS

La propriété des équipements communs sera attribuée aux acquéreurs des 6 lots 21 A à 21 F en indivision. Il n'y aura pas d'association syndicale libre à créer pour ce lotissement.

ARTICLE 6 - OBLIGATION GENERALE DE CONSERVATION ET D'ENTRETIEN

Les biens immobiliers ou mobiliers constituant les équipements seront conservés et maintenus en bon état d'entretien.

A ce sujet, il est précisé que les dépôts de matériaux, la mise en

œuvre de ceux-ci sur les chaussées, trottoirs, sentiers, stationnements et autres circulations ou espaces communs, sont rigoureusement interdits afin d'éviter les dégradations.

Les propriétaires des lots auront la responsabilité des dégâts commis au droit de leur façade et limites, par le fait de l'édification des constructions sans que le lotisseur ait à apporter la preuve de leur responsabilité, sauf à ces propriétaires de prévenir le lotisseur de la constatation des dégâts occasionnés par un tiers, dès qu'ils se produisent.

Ils devront veiller à ce que les marchés de travaux conclus avec leur constructeur comportent une clause engageant la responsabilité des entreprises pour les dommages qui seraient occasionnés par leur fait ou celui de leur personnel.

De ce fait, lors de la vente du lot, un chèque caution de 500,00 € sera consigné par le notaire pour couvrir les éventuelles dégradations aux équipements communs et aux ouvrages des lots riverains.

Le chèque de caution sera restitué à l'acquéreur du lot après l'achèvement complet des travaux de construction du lot considéré, déduction faite des éventuels frais engagés et causés par les dégradations survenues aux équipements susvisés.

ARTICLE 7 - CONTRIBUTION DES PROPRIETAIRES AUX CHARGES RELATIVES AUX EQUIPEMENTS

- 7-1. Au regard du LOTISSEMENT LES PORTES D'AUGUSTA - LOT 21

Les charges afférentes aux équipements communs, à savoir le coût de leur entretien et les dépenses accessoires notamment les impôts auxquels leur propriétaire serait assujetti, les primes d'assurances et les frais de leur gestion, sont assumés par les propriétaires, en ce, non compris l'aménageur à compter du moment où une première vente est intervenue.

Les charges sont réparties entre les propriétaires au prorata de la surface du lot leur appartenant, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les différences des surfaces de constructibilité ou de construction effectivement réalisée. ***Compte tenu de la taille identique des lots 21A à 21F, les charges respecteront la règle simple du sixième.***

-7-2. Au regard du LOTISSEMENT LES PORTES D'AUGUSTA

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'assurances et les frais de leur gestion, sont assumés par les propriétaires, en ce, non compris l'aménageur à compter du moment où une première vente est intervenue.

Les charges sont réparties entre les propriétaires de la manière suivante :

Charges d'abonnements

Définition :

Le cas échéant, le compteur général d'eau potable, le compteur général d'irrigation, le compteur d'éclairage public

Répartition :

Equitablement entre les propriétaires des lots 1 à 20, 21A à 21 F, 22 à 41.

Charges d'entretien

Définition :

Les espaces verts au-delà de la première année ainsi que le nettoyage, la gestion et l'entretien des biens communs listés dans l'article 2 qui seront nécessairement confiés à des professionnels.

Répartition :

Equitablement entre les propriétaires des lots 1 à 41, à concurrence d'une part par logement desservi.

Poste de refoulement :

Conformément aux dispositions de l'article 3 du présent cahier des Charges.

De manière générale, toutes autres charges qui seront votées par l'assemblée générale de l'ASL **Les Portes d'Augusta** suivront, à défaut de décision contraire, les mêmes règles de répartitions que celles listées ci-dessus.

ARTICLE 8 - REALISATION DES CONSTRUCTIONS

Outre les prescriptions définies à l'article 6 ci-dessus, les propriétaires de lots sont tenus pour eux-mêmes, leurs entrepreneurs et ouvriers, de n'imposer aux autres propriétaires que la gêne résultant inévitablement des travaux et ils prendront toutes les précautions utiles pour que cette gêne ne soit pas aggravée notamment en conduisant les travaux dans les délais d'exécution normaux.

Chaque acquéreur de lot devra préalablement à l'établissement de tout projet, se faire préciser par le lotisseur les branchements de toutes natures, en attente de raccordement à sa construction, de manière qu'il puisse prendre toute disposition utile pour les raccordements nécessaires.

8-1 Raccordements/Déplacements d'ouvrages

Toutes erreurs de branchements ou dispositions incompatibles avec une utilisation normale des réseaux créés, entraînera obligatoirement une modification aux frais de l'acquéreur.

Les acquéreurs devront faire leur affaire personnelle de la mise à niveau des boîtes et citerneaux construits en tête de branchements et de leur repérage à l'intérieur de leur propriété à leurs frais exclusifs.

Les propriétaires ne pourront demander pour des raisons d'aménagements particuliers, la suppression ou le transfert de candélabres, plantations ou supports d'indication des rues sauf accord préalable à leur acquisition avec les services compétents.

En cas de déplacements d'ouvrages, ils seront réalisés à la charge exclusive de l'acquéreur.

Le raccordement au branchement d'eau potable de chaque lot devra se faire par le biais du fourreau bleu en attente au droit du regard d'eau posé par l'aménageur. Cette disposition concerne aussi bien le branchement provisoire que définitif ; les autres formes de raccordements sont proscrites.

8-2 Clôtures

La déclaration préalable pour édifier une clôture (périmètre du lot) est obligatoire et devra être présentée en même temps que la demande de permis de la construction principale.

Les prescriptions relatives aux clôtures devront respecter celles de l'article XI-4 du règlement.

Tout autre mode de clôture sur rue et à l'intérieur des marges de recul est interdit, en particulier, l'utilisation de plaques de béton préfabriquées.

Dans ce souci de même qualité, devront être intégrés à la clôture, les accessoires tels que coffrets EDF/GDF, boîte aux lettres, etc...

Entre fonds voisins :

Les règles précisées ci-dessus pour les clôtures périmétriques s'appliquent aux clôtures situées entre fons voisins, en veillant à respecter au maximum les éléments existants.

En limite des espaces verts, les clôtures seront doublées d'une haie vive obligatoirement constituées de végétaux variés et diversifiés dans leurs essences et dans leurs formes convenablement entretenue d'une hauteur maximale de 1,60 mètre.

8-3 Construction annexe/Abri de jardin

Suivant leur importance, les bâtiments annexes feront l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Les annexes seront construites avec les mêmes techniques que le volume principal même si elles en sont désolidarisés.

Les abris de jardin devront s'adapter de manière cohérente dans l'environnement.

L'emploi de matériaux à nu, tel que la tôle ou l'acier galvanisé est interdit.

ARTICLE 9 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE 10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement.

ARTICLE 11 - ENTRETIEN EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions seront entretenues constamment en état de propreté dans le respect du règlement. Les enduits et peinture des murs et façades seront périodiquement refaits.

ARTICLE 12 - MODE D'OCCUPATION

Le lotissement est destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation suivant les indications figurées dans le règlement.

ARTICLE 13 - ECOULEMENT DES EAUX

Il est interdit de modifier l'écoulement des eaux et cela concerne tous les lots du lotissement.

ARTICLE 14 - NATURE DU SOL

Il ne pourra être formulé de réclamations relatives à la nature du sol et du sous-sol qui pourraient entraîner des travaux particuliers pour l'édification des constructions. Il en sera de même en ce qui concerne la présence de réseaux souterrains inconnus ou d'aménagements ayant entraîné des remblaiements non décelables superficiellement.

ARTICLE 15 - SECHAGE DU LINGE

Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres, balcons ou terrasses, s'il en existe. Le séchage sera toléré dans les parties du jardin non visibles des voies existantes.

ARTICLE 16 - AFFICHAGE

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

- panneaux de vente ou location
- panneaux de chantier
- panneaux et plaques des professions libérales ou assimilées.

ARTICLE 17 - ANTENNES

Les antennes ou paraboles individuelles seront disposées de la manière la plus discrète possible.

ARTICLE 18 - SERVITUDES EVENTUELLES IMPOSEES AUX LOTS

Si nécessaire, il pourra être créé des servitudes sur les lots pour l'aménagement de canalisations ou réseaux souterrains qui pourront être utiles à un fonds dépendant du lotissement. A la condition que

ces aménagements ne nuisent pas à l'implantation des constructions, ils ne pourront donner lieu à une indemnité au profit du propriétaire concerné.

ARTICLE 19 - SERVITUDES IMPOSEES AUX PARTIES COMMUNES

La Commune se réserve, tant pour elle-même que pour tout tiers qu'elle se substituerait, d'utiliser les voiries, réseaux et ouvrages de génie civil aménagés pour d'autres opérations s'il y avait lieu à charge de participer aux frais d'entretien au prorata du nombre d'habitations desservies.

Par ailleurs, il est d'ores et déjà convenu que les espaces communs du lotissement LES PORTES D'AUGUSTA affectés à usage de voirie sont grevés d'une servitude de tréfonds et de passage au profit de la société GAZ RESEAU DISTRIBUTION FRANCE afin de permettre à ses collaborateurs ou à toute personne habilitée par elle de pénétrer dans les parties communes et y exécuter tous les travaux nécessaires à la construction ou au raccordements de nouveaux ouvrages, ainsi qu'à l'exploitation, la surveillance, l'entretien, le renforcement, la réparation, l'allongement, l'enlèvement de tout ou partie de la canalisation et des ouvrages accessoires.

Il est rappelé que toute plantation d'arbre à proximité du réseau de GrDF devra être conforme à la norme NF P 98-332 de février 2005, intitulé « Règle de distance entre les réseaux enterrés et règles de voisinages entre les réseaux et les végétaux ».

Enfin, il est ici rappelé qu'une partie des espaces communs du lotissement est grevée d'une servitude de passage de lignes électriques souterraines, et d'une servitude d'implantation d'un poste de transformation alimentant le réseau de distribution publique d'électricité, le tout au profit de la société ERDF, ainsi qu'il résulte d'actes reçus le 28 février 2014 par Maître Olivier METRAL, Notaire à LIVRON SUR DROME.

ARTICLE 20 - GARANTIE PROPRIETE JOUISSANCE

Les acquéreurs seront propriétaires des lots acquis à compter du jour de la vente à eux consentie et ils en auront la jouissance à partir du même jour.

ARTICLE 21 - MESURAGE - BORNAGE

Le lotisseur fera, préalablement à la vente, mesurer et borner tous les lots par le **Cabinet Olivier BETARD, Géomètre Expert à Camaret-sur-Aygues**.

Un plan régulier de chaque lot sera dressé et devra obligatoirement être annexé à l'acte de vente. Ce plan définira les limites des lots, sa contenance définitive et devra seul être utilisé pour établir le plan de masse annexé à la demande de permis de construire.

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

ARTICLE 22 - SERVITUDES D'INTERET PRIVE

Les acquéreurs souffriront les servitudes passives apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les immeubles vendus, sauf à profiter de celles actives, le tout s'il en existe, à leur risque et péril, sans recours contre les vendeurs et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait, en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

ARTICLE 23 - FRAIS ET HONORAIRES

Au moment de la signature de son contrat d'acquisition, chaque acquéreur devra payer en sus et sans diminution de prix, les frais, droits et honoraires de son acte de vente.

ARTICLE 24 - RESERVE DE PRIVILEGE - ACTION RESOLUTOIRE

Indépendamment de l'action résolutoire, chaque lot vendu demeure spécialement affecté à la garantie du prix principal, intérêts, frais et accessoires, à l'exécution des charges, clauses et conditions de la vente et ce, par privilège expressément réservé à l'organisme vendeur.

ARTICLE 25 - SOLIDARITE

Pour les lots qui appartiendront à un ensemble de propriétaires, il y aura solidarité entre eux et les droits et actions, tant personnels que réels de l'organisme qui vendra, seront indivisibles à leur égard comme aussi à l'égard de leurs héritiers et représentants.

ARTICLE 26 - REMISE DE TITRES

Il ne sera remis aucun titre de propriété, mais les acquéreurs pourront se faire délivrer à leurs frais tous extraits ou expéditions d'actes concernant le lot ou les lots à eux vendus.

ARTICLE 27 - PUBLICATION

Une expédition du présent cahier des charges sera publiée au bureau des hypothèques de Valence (2^{ème} bureau), en même temps que la première vente du lot du lotissement.

Dressé à Montélimar, le 15 septembre 2016.
En un seul exemplaire