

COMMUNE DE MESLAN

LOTISSEMENT COMMUNAL DIT DE « PARC-ER-MARE »

Cahier des charges

CHAPITRE I

ARTICLE 1-1 OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges a pour objet :

- a) de fixer les règles de caractère privé du « LOTISSEMENT COMMUNAL dit de PARC-ER-MARE » sis à MESLAN,
- 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 1- 2 FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES

Les règles visées à l'article 1 s'imposeront :

- dans les rapports entre le lotisseur et les acquéreurs des lots
- dans les rapports des acquéreurs entre eux et ce sans limitation de durée.

Le présent cahier des charges est opposable à et par quiconque détient, à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier, donataire ou bénéficiaire d'apport en société, tout ou partie du lotissement.

Les prescriptions du présent cahier des charges doivent être rappelées dans tous les actes ayant pour effet de conférer à un droit de jouissance quelconque sur une ou plusieurs parcelles du lotissement et notamment dans les actes de mutation et de location.

Le respect des règles du présent cahier des charges est assuré par tout acquéreur du lotissement.

Tout acquéreur peut également en demander directement l'application.

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

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

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

CHAPITRE II

ARTICLE 2-1 EQUIPEMENTS COMMUNS

Sont équipements communs, tous les terrains, voies, réseaux, accessoires et constructions affectés à l'usage commun des divers propriétaires du lotissement.

ARTICLE 2-2 CREATION DES EQUIPEMENTS

Le lotisseur n'est pas tenu à l'obligation de garantie quant aux défauts cachés des dits équipements.

ARTICLE 2-3 CONSERVATION ET ENTRETIEN DES EQUIPEMENTS

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

ARTICLE 2-4 AGGRAVATION DES CHARGES

Toute aggravation des charges provenant du fait ou de la faute d'un acquéreur est supportée exclusivement par lui.

Cette disposition est notamment applicable aux dégradations qui pourraient être causées aux équipements communs lors de travaux effectués 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.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS AFFERENTES AUX CONSTRUCTIONS

ARTICLE 3-1 REALISATION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION

L'acquéreur construit dans le respect des dispositions du règlement du lotissement.
Il construit à ses frais et risques et ce sans préjudice de ce qui est inscrit dans le règlement en matière de clôtures et de plantations.

ARTICLE 3-2 SUJETIONS RELATIVES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

L'acquéreur est tenu, par lui-même et par ses entrepreneurs et ouvriers, de n'imposer que la gêne résultant inévitablement des travaux et de prendre toutes précautions pour que celle-ci ne soit pas aggravée.

Il est tenu de réparer tous les désordres aux voies et clôtures.

Il lui est interdit de créer, par lui-même et par ses entrepreneurs et ouvriers, aucun dépôt de matériaux ou gravois sur les voies et les terrains voisins.

Il doit procéder dans le meilleur délai à l'enlèvement des gravois existants du fait des travaux de constructions.

Les eaux de toute provenance et de toute nature pouvant inonder les sous-sols ne peuvent engager la responsabilité du lotisseur.

En cas d'inondation, les frais occasionnés par l'intervention des services de secours seront à la charge du demandeur.

ARTICLE 3-3 ENTRETIEN DES CONSTRUCTIONS

Les propriétaires de constructions sont tenus de les maintenir en bon état ectérieur ; à cet effet, d'en assurer l'entretien et de procéder lorsqu'il sera nécessaire, à la réfection des peintures vernies ou enduits extérieurs..

ARTICLE 3-4 CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les propriétaires ont la faculté d'édifier des constructions annexes sur leur lot.

La construction de ses annexes ne pourra être entreprise qu'après demande d'une autorisation par le propriétaire et après délivrance de la décision de l'Administration.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS AFFERENTES AUX CLOTURES ET AUX JARDINS

Chaque propriétaire devra souffrir, sans indemnité, l'apposition sur les clôtures de son lot ou sur sa construction, de tout signe extérieur du nom de la voie, ainsi que les supports éventuellement nécessaires aux installations publiques ou autres.

Les clôtures sur rue et en limite du lotissement seront à la charge exclusive du propriétaire du lot concerné.

Le type de clôture devra être conforme aux prescriptions du règlement du lotissement. La clôture ainsi réalisée devra être ensuite maintenue par l'acquéreur en parfait état d'entretien.

Les jardins devront être constamment maintenus en bon état d'entretien.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 5-1 AFFICHAGE

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

- a) pour les panneaux indiquants qu'une maison est à louer ou à vendre,
- b) pour les panneaux dits de chantier,
- c) pour les panneaux et indications professionnelles en propriété privative.

ARTICLE 5-2 EAUX USEES

Les acquéreurs devront raccorder obligatoirement leurs constructions au réseau d'égouts.

ARTICLE 5-3 EAUX PLUVIALES

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 5-4 OBLIGATION DE CONTRACTER UNE ASSURANCE

Les acquéreurs devront faire assurer les constructions élevées sur leur terrain à une compagnie solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.