Département du Morbihan
Commune de NIVILLAC
Lieu-dit : Sainte Marie

CAHIER DES CHARGES

20 Décembre 2012

LOTISSEMENT « DE SAINTE MARIE »

géo bretagne sud

PA Laroiseau / BP 30185 / 8 rue Ella Maillart / 56005 VANNES Cedex
Tel : 02 97 47 23 90 / Fax : 02 97 42 76 03 / www.geobretagnesud.com vannes@geobretagnesud.com

N° 11v712

SOMMAIRE

TITRE I - OBJET DU CAHIER DES CHARGES 3

- *ARTICLE 1 : OBJET* 3
- *ARTICLE 2 : FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES* 3
- *ARTICLE 3 : PERIMETRE - DESIGNATION* 3
- *ARTICLE 4 : DESTINATION DU LOTISSEMENT* 3

TITRE II - LES EQUIPEMENTS COMMUNS 3

- *ARTICLE 5 : DESCRIPTION* 3
- *ARTICLE 6 : CREATION DES EQUIPEMENTS - OBLIGATIONS DU LOTISSEUR* 4
- *ARTICLE 7 : PROPRIETE DES EQUIPEMENTS COMMUNS* 4
- *ARTICLE 8 : OBLIGATION GENERALE DE CONSERVATION ET D'ENTRETIEN* 4
- *ARTICLE 9 : CONTRIBUTIONS DES PROPRIETAIRES AUX CHARGES AFFERENTES AUX EQUIPEMENTS* 4
- *ARTICLE 10 : AGGRAVATION DES CHARGES* 4

TITRE III - TRAVAUX DE CONSTRUCTION 4

- *ARTICLE 11 : REALISATION ET SUJETIONS RELATIVES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION* 4
- *ARTICLE 12 : RACCORDEMENT AUX RESEAUX* 4
- *ARTICLE 13 : ENTRETIEN EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS* 5
- *ARTICLE 14 : DEPOT DE GARANTIE* 5

TITRE IV - DISPOSITIONS DIVERSES 6

- *ARTICLE 15 : JARDINS - REALISATION DES CLOTURES ET PLANTATIONS* 6
- *ARTICLE 16 : AFFICHAGE ET SIGNALISATION* 9
- *ARTICLE 17 : SUBDIVISION DE LOT* 9
- *ARTICLE 18 : ANTENNES* 9
- *ARTICLE 19 : NUISANCES SONORES* 9
- *ARTICLE 20 : ANIMAUX* 9
- *ARTICLE 21 : DECHARGES - ORDURES MENAGERES* 9
- *ARTICLE 22 : SERVITUDES IMPOSEES AUX LOTS* 10
- *ARTICLE 23 : SERVITUDES IMPOSEES AUX EQUIPEMENTS COMMUNS* 10

TITRE V - IMPLANTATION ET BORNAGE 10

- *ARTICLE 24 : MESURAGE ET BORNAGE* 10

TITRE VI - VENTE DES LOTS 10

- *ARTICLE 25 : GARANTIE* 10
- *ARTICLE 26 : SERVITUDES* 10
- *ARTICLE 27 : PROPRIETE - JOUISSANCE* 10
- *ARTICLE 28 : CONTRIBUTIONS ET CHARGES* 11
- *ARTICLE 29 : MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES* 11

TITRE I - OBJET DU CAHIER DES CHARGES

▶ *Article 1 : Objet*

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer les règles de caractère privé du lotissement dénommé Lotissement de Sainte Marie à NIVILLAC.

Il fixe également les conditions générales de vente ou location qui seront consenties par le lotisseur, de même que les conditions de revente ou location successives qui pourront être consenties par les premiers acquéreurs.

▶ *Article 2 : Force obligatoire du cahier des charges*

Les règles définies au présent document s'imposeront :

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

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

Le respect des règles du présent document est assuré par la commune et par tout propriétaire du lotissement.

Tout propriétaire peut également en demander directement l'application sans avoir à justifier de l'inaction des autres colotis.

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 des dommages et intérêts.

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

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

▶ *Article 3 : Périmètre - Désignation*

Le périmètre du lotissement de Sainte Marie est constitué par plusieurs parcelles, sises commune de NIVILLAC, figurant au cadastre de la commune avant division en section YD numéros 201, 202p et 204.

▶ *Article 4 : Destination du lotissement*

Le lotissement de Sainte Marie est destiné à recevoir des maisons individuelles à usage d'habitation et d'activités compatibles avec l'habitat (professions libérales...).

TITRE II - LES EQUIPEMENTS COMMUNS

▶ *Article 5 : Description*

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

Les équipements communs comprennent notamment :

- les voies de desserte ;
- les réseaux d'évacuation des eaux pluviales ;
- les réseaux de distribution : eau potable, électricité, génie civil de télécommunication, y compris l'ensemble des canalisations, câbles et accessoires souterrains, ainsi que les appareillages extérieurs (bornes, coffrets...) ;
- les espaces verts ;
- les parkings de stationnement ;
- la signalisation.

▶ *Article 6 : Création des équipements - obligations du lotisseur*

La création des équipements communs, désignés ci-dessus et décrits dans le programme des travaux, est à la charge du lotisseur. Ils doivent être exécutés et achevés dans les conditions et délais prévus par le permis d'aménager approuvant le lotissement.

Le lotisseur est tenu de mettre lesdits équipements en état de conformité avec les plans et programme des travaux, ainsi qu'avec les règles de l'art.

▶ *Article 7 : Propriété des équipements communs*

La Commune de NIVILLAC sera propriétaire des espaces et équipements communs du lotissement.

▶ *Article 8 : Obligation générale de conservation et d'entretien*

Les biens immobiliers et mobiliers constituant les équipements communs du lotissement sont conservés et maintenus en bon état d'entretien par la commune de NIVILLAC.
L'obligation de conservation et d'entretien s'étend aux équipements non prévus ci-dessus et dont la Commune de NIVILLAC décideraient la création.

▶ *Article 9 : Contributions des propriétaires aux charges afférentes aux équipements*

La charge d'entretenir, de réparer, voire de renouveler les équipements communs incombe à la Commune de NIVILLAC dès leur achèvement et mise en service.

▶ *Article 10 : Aggravation des charges*

Toute aggravation des charges, du fait ou de la faute d'un propriétaire, est exclusivement supportée par lui.
Cette disposition s'applique notamment aux dégradations de voies consécutives à l'exécution des travaux de construction par chacun des acquéreurs et aux transports que cette exécution rend nécessaire. Chacun des acquéreurs en sera personnellement responsable à l'égard de la commune de NIVILLAC, sans préjudice de ses recours, le cas échéant, contre ses acquéreurs ou fournisseurs.

TITRE III - TRAVAUX DE CONSTRUCTION

▶ *Article 11 : Réalisation et sujétions relatives aux travaux de construction*

Chaque propriétaire construit dans le respect des dispositions du présent cahier des charges, du règlement du lotissement et des dispositions réglementaires.

Chaque propriétaire s'engage à transmettre à son architecte, à son maître d'œuvre ou son constructeur les informations relatives au présent lotissement.

Chaque 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 de construction et de prendre toutes précautions pour que celle-ci ne soit pas aggravée. Il est tenu directement, à l'égard des autres propriétaires, de réparer tous désordres qui résulteraient desdits travaux.

Il lui est interdit de créer, par lui-même et ses entrepreneurs et ouvriers, tout dépôt de matériaux ou de gravats sur les espaces communs du lotissement. Il est en particulier interdit de gâcher du mortier sur les voies et trottoirs. Il doit procéder, dans les meilleurs délais, à l'enlèvement des gravats et déchets existants sur son propre lot.

▶ *Article 12 : Raccordement aux réseaux*

Toute construction doit se raccorder aux réseaux établis par le lotisseur selon les règles imposées par les règlements particuliers des concessionnaires de réseaux. Ce raccordement est réalisé aux frais de l'acquéreur.

Les emplacements du plan de vente sont indicatifs et en aucun cas opposables. Les emplacements définitifs devront être pris en compte par le constructeur après réalisation des travaux.

Dans le but d'harmoniser les travaux de viabilité, les branchements particuliers sont établis en même temps que les équipements communs, à savoir:

- Eaux usées : Les acquéreurs des lots devront prévoir un système d'assainissement individuel adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol, et conforme aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

  Ils devront se conformer à l'étude d'aptitude de sol et de proposition de filière pour l'installation d'un système d'assainissement individuel, réalisée par le bureau d'études ETUDES ENVIRONNEMENT le 28 août 2012.
- Eaux pluviales : canalisation de diamètre 160 mm installée à l'intérieur de chaque lot et raccordé gravitairement au collecteur principal

- Eau potable : Coffret installé en limite de lot ou citerneau installé 1 mètre environ à l'intérieur du lot (comprenant robinet d'arrêt en attente) et raccordé à la canalisation principale par une canalisation de diamètre 18/25 mm
- Téléphone : citerneau installé 1 mètre environ à l'intérieur du lot et raccordé au génie civil primaire par un fourreau de diamètre 42/45 mm, permettant le câblage ultérieur
- Electricité : coffret de comptage installé sur le lot en limite des parties communes du lotissement et alimenté par des câbles électriques souterrains

Les acquéreurs devront prendre toutes précautions, afin que l'eau pouvant arriver dans les divers citerneaux de branchements, soit par effet de drainage, soit par écoulement dans ou le long des fourreaux, ne puisse pas se diriger vers la construction projetée.

Il est précisé que les réseaux d'assainissement eaux-usées et eaux pluviales ne permettent pas de desservir les caves et sous-sols éventuels.

Les acquéreurs feront leur affaire :

- de l'intégration des branchements et coffrets dans le cas de la réalisation d'une clôture ;
- du déplacement éventuel des branchements et coffrets dans tous les cas, y compris en altimétrie (ils devront s'assurer au préalable, auprès des services concessionnaires concernés, de la possibilité technique de ces déplacements) ;
- de l'entretien et de la réparation des branchements et coffrets dans le cas d'une dégradation de ceux-ci.

Les acquéreurs des lots se brancheront aux divers réseaux en utilisant exclusivement les branchements posés en attente par le lotisseur à cet effet et à leur frais. A partir de la prise de possession du lot, chaque propriétaire prendra en charge l'entretien de ces ouvrages et fera d'autre part son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements à souscrire avec les différents concessionnaires ainsi que de toutes taxes à payer. Il lui appartient notamment d'établir en temps utile une demande de branchement au réseau d'eau potable, au réseau électrique, et au réseau de télécommunication auprès des services concernés.

▶ *Article 13 : Entretien extérieur des constructions*

Les constructions doivent être constamment tenues en bon état de propreté et d'entretien dans le respect du règlement.

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

Les enduits et peintures des murs extérieurs, y compris les clôtures, doivent être périodiquement refaits.

▶ *Article 14 : Dépôt de garantie*

Chaque acquéreur de lot versera également, lors de la signature de l'acte notarié par-devant le Notaire chargé de la régularisation de la vente, une somme de 400 euros par lot, acquis à titre de provision à réparation des dégâts et dommages éventuels qui pourraient être causés aux équipements communs lors des constructions de logements, ou bien dans le cas de l'utilisation de la terre végétale stockée pour les travaux d'aménagement différés.

Ladite somme sera versée au lotisseur qui bénéficie d'un mandat d'intérêt commun pour faire procéder au nom des colotis aux réparations qui s'avéreraient nécessaires, dans la limite néanmoins des sommes disponibles et cela sans avoir besoin d'obtenir, au préalable, l'accord des colotis.

A l'achèvement de la totalité des travaux prévus au permis d'aménager (sans contestation de l'administration), le lotisseur remboursera les provisions non utilisées aux colotis.

TITRE IV - DISPOSITIONS DIVERSES

▶ *Article 15 : Jardins - réalisation des clôtures et plantations*

Les parties des lots individuels non réservées à la construction seront aménagées en jardins d'agrément.

L'entrepôt prolongé, de manière visible depuis l'extérieur du lot individuel, de tout véhicule, remorque, canot, objet quelconque, est rigoureusement interdit, étant toutefois précisé que le stationnement des voitures est autorisé sur l'accès au garage ou aux emplacements éventuellement définis au plan de division du lotissement.

Tous les jardins et haies devront être convenablement entretenus.

Les fouilles sont interdites, si ce n'est pour la construction elle-même, et à condition de remettre le terrain en état.

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

Aucune modification ne pourra être apportée à l'écoulement de l'eau de ruissellement notamment lors de la construction éventuelle de terrasse, de travaux de jardinage...

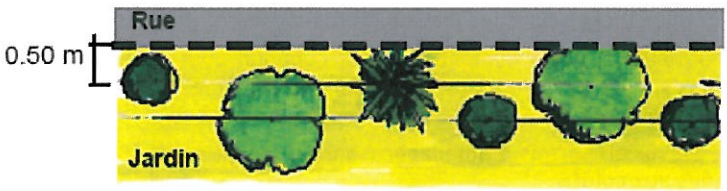
LES CLOTURES :

a) Les haies champêtres seront composées d'au moins 3 essences différentes, irrégulièrement réparties de façon à ne pas former de séquence.

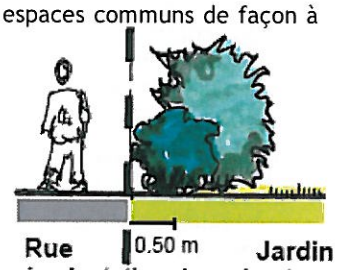
b) Clôtures en limite d'emprise de voirie, des espaces verts communs et des fonds de lots.
Les clôtures en limite d'emprise de voirie, des espaces verts communs et des fonds de lots seront :

- soit constituées d'une haie champêtre respectant les indications ci-dessous avec une hauteur maximale de 1,50 mètres.
- soit constituées d'une haie champêtre doublée d'une clôture grillagée de couleur sombre en arrière de la haie, le tout ne dépassant pas 1,50 mètres.
- soit un mur d'une hauteur maximale de 1,50 mètres, mur qui devra être constitué soit en parpaings enduits, soit en pierres

Les haies champêtres seront implantées à au moins 0.50 m de la limite d'emprise des espaces communs de façon à ce que leur développement ne constitue pas une gêne.



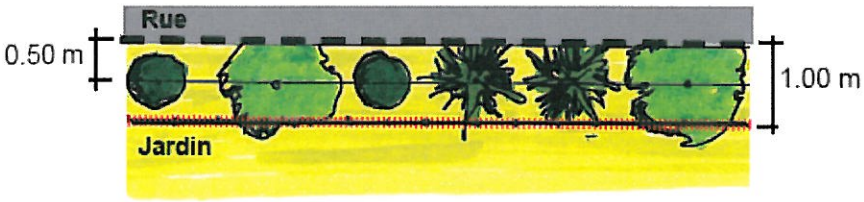
implantation des arbustes
vue en plan



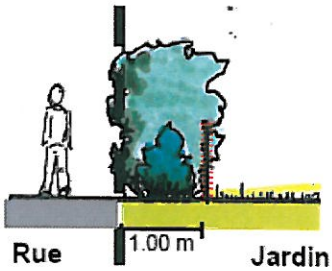
implantation des arbustes
élévation

Les grillages peuvent être intégrés de 2 manières :

Soit en les implantant en retrait de 1.00 m par rapport en l'emprise de voie ou espaces verts communs et en plantant devant :

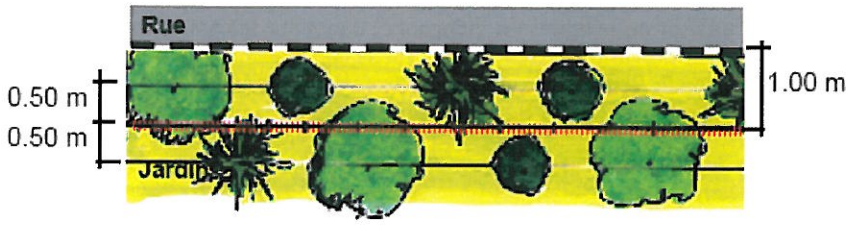


implantation du grillage
vue en plan

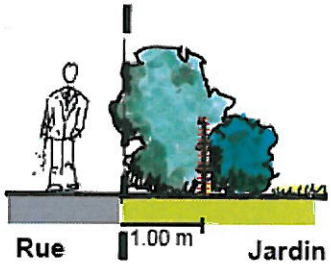


implantation du grillage
élévation

Soit en les implantant en retrait de1.00 m par rapport en l'emprise de voie ou espaces verts communs et en plantant les arbustes de la haie en quinconce :



plantation en quinconce
vue en plan



plantation en quinconce
élévation

c) Clôtures en limite séparative entre les lots
Sur les limites séparatives des lots avec d'autres lots, les clôtures, si elles existent, seront constituées par :

- soit un mur d'une hauteur maximale de 1,50 mètres, mur qui devra être constitué soit en parpaings enduits, soit en pierres
- soit d'un grillage simple doublé d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2 mètres

d) Traitement des mitoyennetés
Pour les constructions construites en limite de propriété, il sera autorisé, en prolongement du mur séparatif, la construction d'un mur maçonné ou la pose de claustras de bois non cintrés (avec la rive haute horizontale) dont la hauteur n'excédera pas 2 mètres sur une longueur maximale ne dépassant pas 6 mètres par rapport à la construction construite.

Note importante :
Les clôtures dites 'décoratives' notamment plaques de béton moulé ajouré ou non, parpaings apparents, palplanches, brandes, ne sont pas admises, même sur les limites séparatives.

PALETTE PAYSAGERE

Dans un jardin, la haie peut prendre plusieurs formes selon les besoins et son emplacement : Limiter la propriété, cadrer l'entrée, masquer une vue, apporter des couleurs et parfums... Voici quatre « morceaux » de haies pour vous aider à concevoir votre jardin et ses limites.

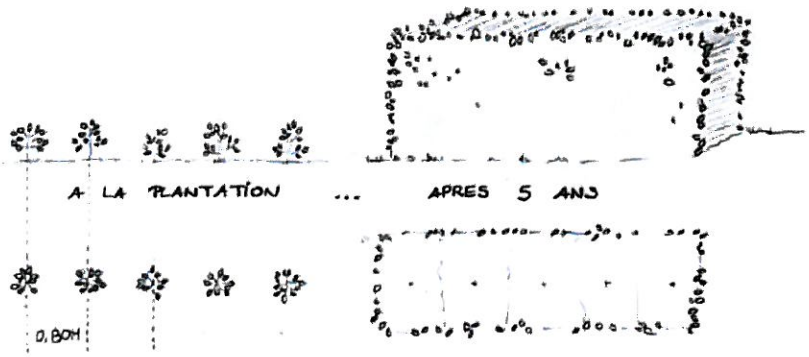
La haie taillée de feuillus
Une haie légère qui varie au fil des saisons

Jouant un rôle d'écran et de limite de propriété, cette haie à l'avantage d'avoir un feuillage léger, avec des teintes qui changent à l'automne et au printemps (essences caduques), intégrant ainsi un peu plus le jardin dans son environnement naturel. Certaines essences, comme le charme et le hêtre, ont une particularité à retenir : leurs feuilles brunes restent accrochées aux branches pendant l'hiver, permettant de conserver une certaine intimité dans le jardin. Ne pas oublier que le charme et le hêtre sont des arbres ! il faut donc les tailler tous les ans pour les garder en haie.

Quelques essences

Caduques
Charme
Hêtre
Erable champêtre
Epine-vinette

Persistantes
Chèvrefeuille arbustif
Troène
Fusain
Buis

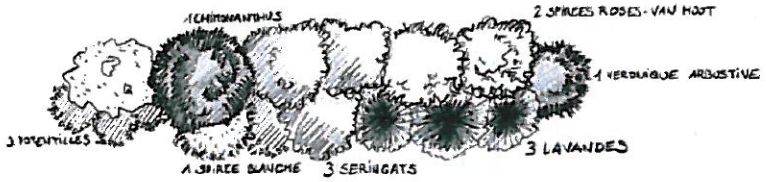


La haie libre
Fleurie et parfumée, elle anime rues et jardins

Pour un effet dense, les arbustes seront plantés sur deux lignes en quinconce. Jouer sur les hauteurs des divers arbustes et la largeur de la haie apporte un effet de variété. Pour donner un aspect plus naturel à l'ensemble, les arbustes peuvent être plantés par groupe de 3 ou 5. Pensez aux arbustes à floraison parfumée que vous placerez où vous pourrez vraiment en profiter : un groupe de groseilliers à fleurs près d'une fenêtre, une spirée près de l'entrée…

Quelques essences

Lilas
Hibiscus
Seringa
Cytise
Pommier
Viburnum Tinus
Evodia
Consoude
Pottentille
Spirée



La haie fruitière
Pour savourer les fruits du jardin

Elle sépare sans isoler du regard. C'est une façon d'utiliser le fond de la parcelle, proche du potager, ou simplement sur les côtés du jardin. Les variations des saisons sont perceptibles par la floraison et la production des fruits. On peut facilement associer des arbustes avec d'autres espèces à palisser sur un support en bois ou des câbles métalliques, comme sur le schéma ci-dessous. Sur le plan pratique, cette haie demande peu d'entretien mais seulement une taille adaptée au fruitier. Un sol riche et frais assure une bonne fructification.

Quelques essences

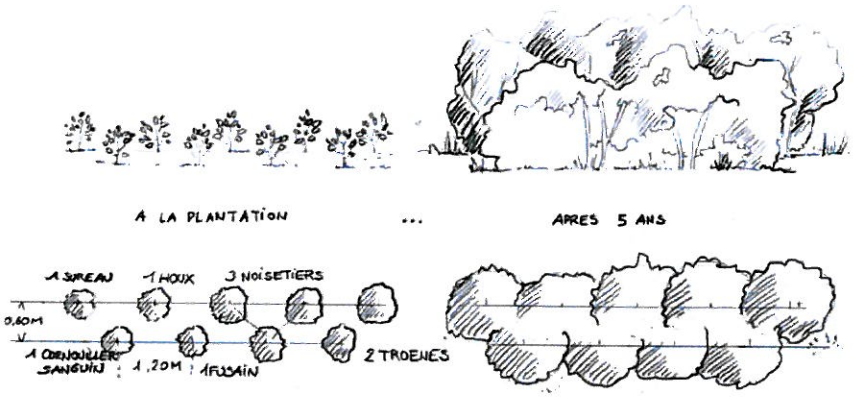
Cassissier
Groseillier
Framboisier
Pommier
Poirier
Néflier
Mirabellier
Figuier
Vigne

La haie bocagère

De par sa grande taille, on la réserve aux jardins de campagne ou aux grands terrains. Cette haie peut devenir un refuge et garde-manger pour de nombreux animaux (oiseaux, insectes, écureuils...), contribuant à maintenir une diversité écologique au sein du quartier. En privilégiant des espèces qui poussent dans la campagne alentours, vous assurez une transition douce entre votre maison et le paysage environnant. La haie bocagère demande très peu d'entretien et permet un petit approvisionnement de bois de chauffage.

Quelques essences

Noisetier en cépée
Châtaigner en cépée
Sureau
Aubépine
Prunellier
Houx
Cornouiller
Troène
Fusain
Cornus mas



<u>Les essences suivantes ne sont pas admises pour les haies :</u>
Laurier palme, thuyas, cyprès, épicéa, douglas

▶ *Article 16 : Affichage et signalisation*

Chaque propriétaire sera tenu de souffrir, sans indemnité, sur sa construction, l'apposition de tous signes extérieurs indiquant le nom de la voie et le numéro de la propriété selon l'usage, ainsi qu'éventuellement la pose d'une boîte aux lettres extérieure.

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

- pour le ou les panneaux du lotisseur en vue de la commercialisation ;
- pour les panneaux indiquant qu'une maison est à louer ou à vendre pendant un délai de cinq ans à compter de la date du permis d'aménager ;
- pour les panneaux dits de chantier ;
- pour les panneaux ou plaques des professions libérales ou assimilées, si celles-ci sont autorisées.

▶ *Article 17 : Subdivision de lot*

La réunion de lot contigus est interdite.

▶ *Article 18 : Antennes*

Dans le cas où l'acquéreur souhaiterait se munir d'une antenne ou parabole de réception, celles-ci devront être mises en place de préférence sous la toiture et ne devront pas être visibles depuis la voirie publique.

▶ *Article 19 : Nuisances sonores*

L'émission de bruits de toutes natures, notamment tondeuse à moteur et autres outils à moteur, est autorisée de jour uniquement selon les horaires définis par la réglementation locale, et dans la mesure où elle n'occasionne pas de gêne pour les propriétaires voisins.

▶ *Article 20 : Animaux*

La présence d'animaux dans les propriétés devra être conforme aux dispositions légales et dans tous les cas, tous les moyens devront être mis en place pour éviter la divagation des animaux.

▶ *Article 21 : Décharges - ordures ménagères*

Les décharges (ordures, déchets, matériaux...) sont interdites.

Les colotis doivent respecter les règles applicables en matière de répurgation. Notamment, les ordures ménagères doivent être déposées exclusivement aux emplacements prévus à cet effet. Les conteneurs d'ordures ménagères ne doivent pas rester sur la voie plus longtemps qu'il n'est strictement nécessaire pour leur enlèvement.

▶ *Article 22 : Servitudes imposées aux lots*

Servitudes imposées à chaque lot :

Les propriétaires sont tenus de contracter une assurance incendie et recours des voisins pour les bâtiments construits sur leur lot.

Une servitude pour la pose d'un panneau publicitaire lié au lotissement sera appliquée à tous les lots dans un délai de cinq ans, à compter de la date du permis d'aménager.

Chaque lot doit supporter le passage des canalisations ou 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.

Les propriétaires des lots sont tenus de déposer les ordures ménagères dans des conteneurs (selon la réglementation municipale).

▶ *Article 23 : Servitudes imposées aux équipements communs*

Servitudes générales :

Le lotisseur se réserve, tant pour lui-même et pour tous tiers qu'il se substituerait, la possibilité d'utiliser les réseaux, ouvrages, et espaces communs pour des usagers autres que les propriétaires du lotissement, dans la limite de leur capacité.

Les propriétaires ne peuvent s'opposer à la desserte des terrains riverains par les voies et équipements du lotissement. Ils ne peuvent interdire la libre circulation des piétons à travers les espaces communs, en direction des propriétés voisines et des voies publiques, ni l'implantation de conteneurs sur les espaces communs proches de leur lot.

TITRE V - IMPLANTATION ET BORNAGE

▶ *Article 24 : Mesurage et bornage*

Le lotisseur doit, préalablement à la vente, faire procéder au mesurage et au bornage des lots par la S.E.L.A.R.L. GEO BRETAGNE SUD, géomètres-experts à VANNES, MUZILLAC et SARZEAU.

En application de l'article **L.111-5-3 du Code de l'Urbanisme**, un plan régulier de chaque lot est dressé par le géomètre-expert et doit obligatoirement être annexé à l'acte de vente. Ce plan définit les limites du lot, sa contenance définitive, et ses références cadastrales. Il doit être utilisé pour établir le plan de masse des constructions annexé à la demande de permis de construire.

Avant la signature de l'acte de vente, l'acquéreur peut, à ses frais, faire vérifier le plan de bornage de son lot par le géomètre-expert de son choix ; aucune réclamation ne sera admise après la signature de l'acte de vente.

TITRE VI - VENTE DES LOTS

▶ *Article 25 : Garantie*

Les acquéreurs sont tenus de prendre les lots à eux vendus dans l'état où ils se trouvent le jour fixé pour l'entrée en jouissance.

Sans préjudice des dispositions contraires prévues à l'article 6 du présent document, les vendeurs ne sont tenus à aucune garantie quant à l'état du sol ou du sous-sol, de l'existence de vices apparents ou cachés.

▶ *Article 26 : Servitudes*

Outre les mentions particulières figurant au présent cahier des charges, les acquéreurs souffriront les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les lots vendus comme les biens dont ils ont collectivement la jouissance. Ils jouiront, de même, de toutes servitudes actives qui pourraient être portées sur les mêmes biens.

▶ *Article 27 : Propriété - jouissance*

Les acquéreurs sont propriétaires des lots acquis à compter du jour de la vente à eux consentie.

Ils en ont la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle.

▶ *Article 28 : Contributions et charges*

Les acquéreurs acquittent les impôts, contributions, et charges de toute nature auxquels leurs lots sont et peuvent être assujettis, à compter du jour fixé pour leur entrée en jouissance.

▶ *Article 29 : Modification du cahier des charges*

La modification de tout ou partie du présent cahier des charges peut être prononcée lorsque les propriétaires le demandent ou l'acceptent dans les conditions de majorité prévues à l'article **L.442-10 du Code de l'Urbanisme.**