



LT 030 216 05 00002

SARL "TERRES DU SOLEIL"  
Route de Nîmes  
30980 SAINT-DIONISY  
Tel:04.66.59.80.60  
Fax:04.66.59.00.94

## Commune de QUISSAC

Route de Saint Théodorit

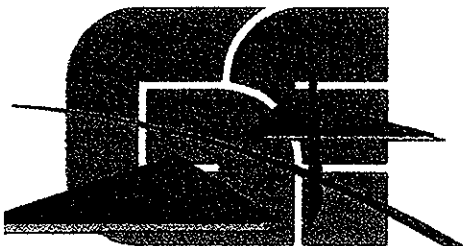
### LE BOIS EPAIS

### CAHIER DES CHARGES

#### CADASTRE :

SECTION  
PARCELLE  
LIEU-DIT : Le Bois Epais

Echelle	Référence	Dressé le	Observation
	5216	Décembre 2005	REPRODUCTION INTERDITE



**Claude VAXELAIRE-GABANON**  
Géomètre-Expert D.P.L.G.-Expert près la cour d'appel de Nîmes

**Bureau Principal**  
151 rue Gilles Roberval  
30900 NIMES  
Tél: 04 66 23 37 47  
Fax: 04 66 23 95 62

**Bureau Secondaire**  
2 bis Ave. de la Libération  
30700 UZES  
Tél: 04 66 22 14 83  
Fax: 04 66 62 35 78

**Permanence**  
BP 12  
30800 SAINT-GILLES  
Tél: 04 66 67 31 52  
Fax: 04 66 23 95 62

E-mail: [vaxelaire.ge@wanadoo.fr](mailto:vaxelaire.ge@wanadoo.fr) — Portable: 06 09 52 27 22

**Cabinet POUHAËR-GARCIN**

Ingénieur Conseils

80 rue Etienne Lenoir  
30900 NIMES

Tél: 04 66 04 70 69  
Fax: 04 66 04 70 61

---

# **Cahier des charges**

---

## **"Le Bois Epais"**

### **TITRE I - PIECES CONTRACTUELLES**

#### **Article 1 - Objet**

**1.01** La création, l'organisation et le fonctionnement du lotissement, les droits et les obligations de l'aménageur, des acquéreurs des lots et de toute personne physique ou morale détenant ou exerçant à quelque titre que ce soit, un droit de propriété sur tout ou partie des biens composant le lotissement, sont régis par les dispositions du présent cahier, ainsi que par les prescriptions du règlement du lotissement et de l'Association Syndicale du Lotissement et par le programme des travaux d'aménagement, qui sont annexés au dossier.

**1.02** L'opération sera réalisée en conformité avec les pièces graphiques jointes au dossier.

### **TITRE II - CONDITIONS GENERALES DE VENTE**

#### **Article 2 - Vente des lots**

**2.01** La vente des lots est effectuée aux conditions ordinaires et de droit.

**2.02** Tout acquéreur prendra le ou les lots à lui vendus, dans l'état où ils se trouveront le jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix pour raison du dit état quel qu'il soit, ni pour aucun autre motif.

**2.03** En particulier, il ne pourra élever aucune réclamation en cas de modification des tracés et des surfaces des autres lots que le sien, ou de modifications apportées à la voirie et à la viabilité, en accord avec les autorités compétentes.



#### 2.04 Frais :

Chaque acquéreur doit payer, en sus et sans diminution de son prix :

- 1) Au Notaire de l'opération : tous les frais, droits et honoraires pour les actes de vente, le jour de la signature de l'acte de vente entre les mains et sur simple quittance de celui-ci.
- 2) Les taxes en vigueur (TRE, TLE, TDCAUE, TDENS).

#### 2.05 Dépôt de Garantie :

Chaque propriétaire sera personnellement et pécuniairement responsable des dégradations et détériorations commises à la viabilité ou à ses accessoires et aux espaces verts, soit par lui-même, soit du fait de ses entrepreneurs ou ouvriers.

Pour ce faire l'acquéreur dépose le jour de la signature de l'acte authentique une provision de 1.500 euros à l'ordre du lotisseur.

Cette provision sera restituée à l'Association Syndicale du Lotissement le jour de la conformité des travaux si aucune infraction au présent cahier des charges ou au règlement n'a été constatée. L'ASL se substituera au lotisseur à compter de ce jour pour la gestion et la restitution éventuelle de sa caution au propriétaire.

### Article 3 - NULLITE

3.01 Les actes de vente, locations ou partages, qui seraient conclu par l'acquéreur en méconnaissance des dispositions du présent Cahier des Charges, seront nuls.

Les cessions de lots ne peuvent être consenties que pour l'édification de constructions conformes aux normes définies par le règlement du lotissement.

### Article 4 - Mesurage et bornage

4.01 Le lotisseur préalablement à la mise en vente d'un lot fera procéder au bornage et au mesurage de celui-ci par un Géomètre Expert Foncier membre de l'ordre des Géomètres-Experts, en application de l'article 2 de la Loi du 7 mai 1946.

4.02 Un plan régulier de chaque lot sera dressé par Mme VAXELAIRE-GABANON Claude Géomètre-Expert. Il devra obligatoirement être annexé à l'acte de vente.

Ce plan définira les limites du lot, sa contenance définitive et devra être utilisée pour

#### **2.04 Frais :**

Chaque acquéreur doit payer, en sus et sans diminution de son prix :

- 1) Au Notaire de l'opération : tous les frais, droits et honoraires pour les actes de vente, le jour de la signature de l'acte de vente entre les mains et sur simple quittance de celui-ci.
- 2) Les taxes en vigueur (TRE, TLE, TDCAUE, TDENS).

#### **2.05 Dépôt de Garantie :**

Chaque propriétaire sera personnellement et pécuniairement responsable des dégradations et détériorations commises à la viabilité ou à ses accessoires et aux espaces verts, soit par lui-même, soit du fait de ses entrepreneurs ou ouvriers.

Pour ce faire l'acquéreur dépose le jour de la signature de l'acte authentique une provision de 500 euros à l'ordre du lotisseur.

Cette provision sera restituée à l'Association Syndicale du Lotissement le jour de la conformité des travaux si aucune infraction au présent cahier des charges ou au règlement n'a été constatée. L'ASL se substituera au lotisseur à compter de ce jour pour la gestion et la restitution éventuelle de sa caution au propriétaire.

### **Article 3 - NULLITE**

**3.01** Les actes de vente, locations ou partages, qui seraient conclu par l'acquéreur en méconnaissance des dispositions du présent Cahier des Charges, seront nuls.

Les cessions de lots ne peuvent être consenties que pour l'édification de constructions conformes aux normes définies par le règlement du lotissement.

### **Article 4 - Mesurage et bornage**

**4.01** Le lotisseur préalablement à la mise en vente d'un lot fera procéder au bornage et au mesurage de celui-ci par un Géomètre Expert Foncier membre de l'ordre des Géomètres-Experts, en application de l'article 2 de la Loi du 7 mai 1946.

**4.02** Un plan régulier de chaque lot sera dressé par Mme VAXELAIRE-GABANON Claude Géomètre-Expert. Il devra obligatoirement être annexé à l'acte de vente.

Ce plan définira les limites du lot, sa contenance définitive et devra être utilisée pour

établir le plan de masse annexé à la déclaration de construction, conformément à l'article R 315-29 du Code de l'Urbanisme.

Son approbation par le vendeur ou son représentant et l'acquéreur ou son mandataire qualifié en rendra l'acceptation définitive de part et d'autre.

**4.03** Document modificatif du parcellaire cadastral : Après bornage des lots et calcul définitif de la superficie réelle de ceux-ci, il sera dressé par Mme VAXELAIRE-GABANON Claude Géomètre-Expert, des documents modificatifs du parcellaire cadastral qui seront annexés au dossier approuvé du lotissement et déposés chez Maître MATET notaire à QUISSAC, qui se chargera des les faire publier.

**4.04** Avant la signature de l'acte de vente, l'acquéreur pourra, à ses frais, faire vérifier le plan de bornage de son lot, par tout géomètre-expert de son choix, inscrit au tableau de l'ordre des Géomètres-Experts.

Aucune réclamation ne sera admise après la signature de l'acte de vente.

**4.05** Tout acquéreur prendra le ou les lots à lui vendus, dans l'état où ils se trouveront le jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution de son prix pour raison dudit état, quel qu'il soit ni pour aucun autre motif reconnaissant l'avoir visité et reconnu au préalable.

### **TITRE III - REGLEMENT DE CONSTRUCTION**

#### **Article 5 - Superficie, coefficient de construction et végétation**

5.01 Les superficies parcellaires figurant en annexe du règlement du lotissement sont données à titre indicatif. Elles seront déterminées avec précision lors de la vente, après bornage définitif des parcelles, comme il est dit à l'article 4 et préalablement à la rédaction du document d'arpentage.

5.02 la superficie du plancher développé hors œuvre net (SHON) indiquée pour chaque lot est une superficie maximale que l'acquéreur ne pourra dépasser en aucun cas.

5.03 Conservation de la végétation du site :

- Les massifs ou arbres marqués et répertoriés, ainsi que la végétation existante dans les zones non aedificandi, devront impérativement être conservés.

## **Article 6 - Canalisations, branchements**

6.01 Les acquéreurs des lots ne doivent se brancher aux réseaux d'adduction d'eau potable et d'assainissement qu'en utilisant exclusivement les branchements amorcés à cet effet.

6.02 Les acquéreurs feront leur affaire personnelle de contrat ou abonnement à souscrire auprès de la commune ou des sociétés concessionnaires.

6.03 En l'absence de raccordement à un exutoire autorisé, les eaux pluviales de surface ou recueillies des toitures, devront être obligatoirement répandues superficiellement sur chaque lot.

## **TITRE IV - SERVITUDES**

### **Article 7 - Servitudes générales de droit privé**

7.01 Tout acquéreur déclare bien connaître le ou les lots à lui vendus, pour les avoir visités sur place.

7.02 Les acquéreurs souffriront sans indemnité d'une obligation de clôture en retrait pour permettre de créer une bande de terrain de 2 mètres de large occupée par une haie de végétation.

### **Article 8 - Servitudes d'urbanisme de droit public**

8.01 L'aménageur, les acquéreurs et éventuellement les locataires des lots sont tenus de se conformer aux règlements en vigueur et notamment aux règlements municipaux et aux prescriptions résultant des pièces graphiques et écrites de l'opération.

### **Article 9 - Prohibition**

9.01 Toutes les activités qui sont incompatibles avec la tranquillité, la salubrité, la sécurité et la bonne tenue d'un quartier d'habitations, sont interdites sur toute l'étendue de l'opération.

9.02 Sont prohibés dans le lotissement les dépôts de toute nature.

9.03 Il est interdit de laisser vaquer les animaux sur la voie du lotissement.

9.04 L'étendage du linge de façon apparente est interdit.

### **Article 10 - Tenue générale**

**10.01** Les lots, les constructions, les espaces verts et libres seront conservés et tenus constamment en excellent état de propreté. Les prescriptions suivantes doivent être en particulier respectées :

- Chaque propriétaire devra entretenir son lot de façon que le terrain soit constamment débroussaillé.
- Les haies seront élaguées en temps utile pour éviter toute propagation d'incendie.
- Les fouilles et décharges sont interdites sur les lots, voies espaces libres et parkings du lotissement, ainsi que sur les terrains voisins.

**10.02** L'obtention du certificat de conformité, tenant compte de la conservation des espaces verts et notamment des massifs et arbres marqués et répertoriés, conditionnera la restitution du dépôt de garantie.

**10.03** L'affichage ainsi que la publicité sont interdits. L'aménageur est autorisé à afficher sa publicité jusqu'à la vente du dernier lot. Les panneaux ou plaques de dimension normale relatifs à la profession ou au commerce exercés sont autorisés.

**10.04** Tout acquéreur devra déposer ses ordures ménagères dans un des deux conteneurs mis à sa disposition.

### **Article 11 - Allotissement - Subdivision**

**11.01** La subdivision d'un lot est interdite. Dans le cas d'une indivision, les copropriétaires indivis ne pourront se prévaloir de l'article 815 du Code Civil pour déroger à ce principe.

### **Article 12 - Classement dans le domaine public**

**12.01** Les voies, les réseaux, les espaces communs prévus au plan annexé sont destinés à être incorporés au domaine public communal.

**12.02** L'association syndicale des propriétaires sera tenue d'en faire la cession et sans

qu'aucun des propriétaires n'ait le droit de s'y opposer.

**12.03** Jusque là, l'association syndicale des propriétaires sera tenue d'assurer l'entretien des ouvrages. En attendant le classement dans le domaine public, le sol des voies et des places demeurera affecté à la circulation publique.

## **TITRE V - VIABILITE**

### **Article 13 - Propriété du sol**

**13.01** Le sol des voies et des espaces communs sera la propriété de l'association syndicale des propriétaires jusqu'à la cession à la commune pour l'incorporation au domaine public.

### **Article 14 - Droits des acquéreurs**

**14.01** Tous les acquéreurs des lots ou leur représentant, auront sur ces voies, des droits de jour, vue et issue.

**14.02** Les acquéreurs auront les mêmes droits de circulation sur l'ensemble de la voie.

### **Article 15 - Circulation**

**15.01** Le stationnement prolongé des caravanes, même celles appartenant aux propriétaires ou locataires des lots, est interdit sur les voies et parcs de stationnement de l'opération.

## **TITRE VI - DISPOSITIONS GENERALES**

### **Article 16 - Assurance contre l'incendie**

**16.01** Tout acquéreur devra faire assurer contre l'incendie, les constructions élevées sur son terrain, dès le début des travaux.

**16.02** La police d'assurance devra faire contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins, correspondant à la valeur des trois immeubles les plus proches.

## **Article 17 - GARANTIE Litiges entre les acquéreurs**

**17.01** Le Lotisseur sera tenu à toutes les garanties ordinaires et de droit. Il déclare qu'il n'a conféré aucune servitude sur le lotissement à l'exception de celles qui résultent du présent cahier des charges, du règlement du lotissement et de celles indiquées aux titres de propriété. Il est fait aux acquéreurs, chacun en ce qui le concerne, entier abandon de ses droits de façon que tout propriétaire acquéreur puisse exiger directement l'exécution des conditions imposées par le cahier des charges ou par le règlement du lotissement auxquels ils auront contribué.

**17.02** En conséquence, les acquéreurs qui se prétendraient lésés seront subrogés dans tous les droits du vendeur à l'effet d'exiger directement entre eux, sans que dans aucun cas, ni sous aucun prétexte, l'intervention du lotisseur puisse être exigée.

**17.03** Chaque acquéreur, en ce qui le concerne remplira s'il le juge à propos et à ses frais, les formalités de purges des hypothèques. Si pendant l'accomplissement de ces formalités ou lors de la transcription, il y a ou surviennent des inscriptions grevant les immeubles acquis, le lotisseur sera tenu d'en faire rapporter main levée, et certificat de radiation dans un délai de SIX MOIS à partir de la dénonciation qui lui en sera faite au domicile du notaire choisi.

## **Article 18 - Charges**

**18.01** Les propriétés situées en bordure des voies publiques ou ayant accès à celles-ci, sont astreintes aux charges communales de voirie en résultant.

**18.02** Les acquéreurs acquitteront à compter du jour fixé par leur entrée en jouissance, tous les impôts, contributions et charges de toute nature, auxquels les immeubles vendus peuvent et pourront être assujettis.

**18.03** Les charges de la copropriété seront réparties dans la proportion prévue en annexe au règlement de l'association syndicale.

## **Article 19 - Adhésion au présent cahier des charges**

**19.01** La signature des actes de vente entraîne adhésion complète aux dispositions du présent cahier des charges, dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.

**19.02** Le présent cahier et le règlement de l'opération seront insérés dans tous les actes de vente, tant par les soins de l'aménageur que par les acquéreurs, lors des aliénations successives, soit par reproduction in extenso, soit par voie de références précises.

SAINT DIONISY,  
Le 15 Décembre 2005

Le Géomètre-Expert  
Claude VAXELAIRE-GABANON