

**SNC LE HAMEAU  
DE LA GUENARDIERE**

6 rue de Thessalie  
BP 4128  
44241 LA CHAPELLE SUR  
ERDRE

☎ : 02.28.01.28.30

ⓞ : 02.28.01.21.72

**Commune de  
NORT SUR ERDRE**

**Lotissement**

**LE HAMEAU DE  
LA GUÉNARDIÈRE**

**CONCEPTEUR :**

**Bernard DRAPERON**

Géomètre Expert DPLG

18 rue de la Planchonnais

BP 8119

44981 SAINTE LUCE SUR

LOIRE CEDEX

☎ : 02.51.85.02.03

ⓞ : 02.51.85.03.81

**Pièce n° 10 – Cahier des charges**

Établi le 10 septembre 2003

Numéro de dossier 8455

**BET :**

**Bernard DRAPERON**

Géomètre Expert DPLG

18 rue de la Planchonnais

B.P. 8119

44981 SAINTE LUCE SUR

LOIRE CEDEX

☎ : 02.51 85 02 03

ⓞ : 02.51 85 03 81

**Modifications**

Modifié le : Nature de la modification

16.12.03

**COMMUNE DE NORT SUR ERDRE**  
**LOTISSEMENT "LE HAMEAU DE LA GUÉNARDIÈRE"**  
**CAHIER DES CHARGES**

**ARTICLE - I - OBJET DU CAHIER DES CHARGES :**

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer les règles de caractère privé du lotissement dénommé :  
**"LE HAMEAU DE LA GUÉNARDIÈRE"**

Ces règles s'ajoutent aux dispositions d'urbanisme en vigueur sur le lotissement.

**1 - Force obligatoire du cahier des charges**

Les règles précisées ci-avant s'imposeront :

- dans les rapports du lotisseur et des propriétaires des lots,
- dans les rapports de 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, 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, mais non reproduit "in extenso".

Le respect des règles du présent cahier des charges est assuré par tout propriétaire du lotissement ou 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 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 et intérêts.

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

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

**2 - Périmètre - Désignation**

Le terrain dans le périmètre du lotissement est constitué par une parcelle sise commune de **NORT SUR ERDRE** rue de la Varenne

**3 - Destination du lotissement**

Le lotissement est destiné à recevoir des maisons individuelles à usage d'habitation.

**ARTICLE - II- DISPOSITIONS CONCERNANT LES PARTIES COMMUNES, LES EQUIPEMENTS COMMUNS ET LES DEPENSES AFFERENTES :**

**1 - Composition**

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

Les équipements à usage commun comprennent notamment s'ils existent :

- voies de desserte avec annexes,
- réseaux d'évacuation des eaux pluviales,
- réseaux d'évacuation des eaux usées,
- réseaux divers d'eau, d'électricité, etc.....
- espaces verts,
- parkings collectifs,
- éclairage
- signalisations.

Le tout ainsi que lesdits équipements sont figurés sur les plans et pièces écrites faisant partie du dossier du lotissement, approuvé et déposé conformément à la Loi.

## **2 - Création des équipements - Obligation du lotisseur**

La création des équipements ci-dessus est à la charge du lotisseur. Ils sont achevés dans les conditions prévues par l'Arrêté Municipal approuvant le lotissement.

Le lotisseur est tenu de mettre lesdits équipements en état de conformité avec les plans et le programme des travaux susvisés et également avec les règles de l'art.

Le lotisseur n'est pas tenu à l'obligation de garantie quant aux défauts cachés des dits équipements et l'Association Syndicale est subrogée dans ses droits et actions à l'encontre des locataires d'ouvrages.

Les actions engagées en vertu du présent article à l'encontre du lotisseur, et le cas échéant, de ses locataires d'ouvrages sont exercées exclusivement, lorsqu'elle existe, par l'Association Syndicale constituée entre eux, que celle-ci soit ou non propriétaire des équipements.

## **3 - Propriété des terrains et équipements**

Les équipements communs seront transférés gratuitement à l'Association Syndicale.

Obligation est faite aux propriétaires d'accepter le transfert de propriété des équipements au profit de l'Association Syndicale et la prise en charge par ladite Association des contrats d'entretien en cours relatifs audits équipements.

Lorsque la collectivité locale est prête à accepter la propriété de certains équipements ou de certains espaces communs, obligation est faite aux propriétaires, lotisseur ou acquéreurs d'accepter la cession à titre gratuit.

## **4 - Obligation générale de conservation et d'entretien**

Les biens immobiliers ou mobiliers constituant les équipements du lotissement sont conservés et maintenus en bon état d'entretien, aux frais des propriétaires, sauf classement dans le domaine communal et prise en charge de cet entretien par la collectivité.

L'Association Syndicale précise, si elle juge opportun, les modalités de cet entretien.

L'obligation de conservation et d'entretien s'étend aux équipements non prévus ci-dessus et dont l'Association Syndicale déciderait la création.

## **5 - Contribution des propriétaires aux charges afférentes aux équipements**

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'assurance et les frais de leur gestion, sont assumés par les propriétaires, en ce compris le lotisseur, à compter du moment ou une première vente est intervenue.

Ces charges sont réparties entre les propriétaires dans les proportions qui résultent des termes des statuts de l'Association Syndicale, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les différences de surface des parcelles ou de constructibilité et de construction effectivement réalisées.

## **6 - 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 communs lors des opérations de construction par un propriétaire, lequel sera personnellement responsable à l'égard des autres propriétaires, sans préjudice de ses recours, le cas échéant, contre ses entrepreneurs ou fournisseurs.

## **ARTICLE - III - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION :**

Chaque propriétaire construit dans le respect des dispositions du règlement du lotissement, du présent cahier des charges et du règlement de la construction (obligation d'obtention de permis de construire).

Il construit à ses frais et risques, et ce sans préjudice de ce qui est inscrit par le règlement en matière clôture et de plantations.

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

Il est tenu directement à l'égard des autres propriétaires (et de l'Association Syndicale) de réparer tous désordres aux voies, clôtures et espaces communs.

Il lui est interdit de créer, par lui-même ou par ces entrepreneurs et ouvriers, aucun dépôt de matériaux ou de gravois sur les voies du lotissement. Il doit procéder dans les meilleurs délais à l'enlèvement des gravois existant sur son propre lot, du fait des travaux de construction. Il est en particulier, interdit de gâcher du mortier sur la voie publique et sur les parties communes.

Une servitude pour la pose d'un panneau sera appliquée à tous les lots dans un délai de 5 ans, à compter de la date de l'Arrêté d'Autorisation.

**L'implantation des constructions sera réalisée obligatoirement par le Géomètre Expert de l'opération pour un montant de 250 € H.T. Cette somme sera déposée dans les mains du Notaire, lors de la signature de l'acte.**

## **ARTICLE - IV - REGLES D'INTERET GENERAL ET SERVITUDES CONCERNANT LES PARTIES PRIVEES :**

### **1 - Destination des constructions**

Les constructions élevées ne peuvent être affectées qu'à l'habitation bourgeoise. Toutefois, l'exercice de professions libérales sera autorisé sous les conditions suivantes :

- les locaux destinés à cette activité ne devront pas couvrir plus de la moitié de la superficie habitable du logement.
- l'activité exercée ne devra, en aucune manière, causer la moindre gêne au voisinage ni par le bruit, ni par l'odeur, ni enfin par une circulation trop active.
- les occupants exerçant une profession libérale tolérée auront la faculté d'apposer à l'entrée extérieure de leur maison une plaque ne portant d'autre indication que leur nom, titre, profession, plaque dont le périmètre ne pourra excéder un mètre.

### **2 - Affichage**

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

- pour le ou les panneaux du lotisseur en vue de la **commercialisation**,
- pour panneaux indiquant qu'une maison est à louer pendant un délai de 5 ans à compter de la date de l'Arrêté Municipal, ou à vendre,
- pour les panneaux dits de chantier,
- pour les panneaux ou plaques de professions libérales,
- ou assimilées, si celle-ci sont autorisées.

### **3 - Subdivision de lot**

Toute subdivision de lot est interdite, même dans le cas d'une indivision. Les copropriétaires ne pourront se prévaloir de l'ARTICLE 815 du Code Civil pour déroger à cette règle. Toutefois, après une réunion de lots, il pourra être procédé à une division en vue de rétablir un ou plusieurs lots originaires.

### **4 - Jardins**

Les parcelles de lots individuels non réservées à la construction seront aménagées en jardins d'agrément. L'aménagement de jardin potager ou le verger est autorisé en façade arrière des constructions dans la mesure où aucune gêne n'est entraînée pour le voisinage.

L'entrepôt dans le jardin de tout véhicule, remorque, canot, objet quelconque, etc.....sont rigoureusement interdit, étant toutefois précisé que sur l'accès garage seul, le stationnement de voiture sera autorisé.

Les jardins d'agrément pourront recevoir les plantations suivantes : gazon, fleurs, arbres, étant précisé et accepté que ces derniers ne pourront causer une gêne aux lots voisins, notamment à la culture des fleurs.

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



## **5 - 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.

## **6 - Antennes (cas particuliers)**

Au cas où les services compétents procéderaient à une installation rendant suffisante l'utilisation d'antennes intérieures, le lotisseur ou l'Association Syndicale auront la faculté d'exiger que tous les propriétaires procèdent immédiatement à la dépose de toutes antennes extérieures. En cas d'installation extérieure d'antenne parabolique celle-ci devra s'intégrer au mieux de la volumétrie de l'ensemble.

## **7 - Entretien**

Les constructions doivent être constamment tenues en excellent 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 tous les cinq 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. L'Association Syndicale aura la possibilité de décider de la fréquence des travaux prévus aux deux alinéas ci-dessus.

Tout propriétaire devra arroser et tondre le jardin pour maintenir le gazon ras, à l'anglaise.

En outre les parties de trottoirs engazonnées ou non, bien que n'étant pas parties privatives, devront être entretenues et maintenues en état de la même manière par chaque propriétaire de terrain, au droit de son lot privatif.

En cas de violation par un propriétaire de ladite obligation d'entretien, l'Association Syndicale pourra assurer elle-même après un rappel de l'ordre, l'entretien des haies en mettant à la charge du ou des propriétaires tous les frais engagés.

## **8 - Haies**

Les haies devront être taillées régulièrement quatre fois par an aux époques d'usage. En cas de violation de cette obligation, l'Association Syndicale assurera elle-même après un rappel à l'ordre, l'entretien des haies, en mettant à la charge du propriétaire tous les frais engagés.

## **9 - Séchage du linge**

Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres, balcons, ou terrasses, dans les jardins individuels entre maison et voies d'accès, ainsi que sur toutes les parties communes.

Il est toléré de le faire dans la partie de jardin non visible des voies publiques, à condition que cet étendage soit discret et qu'en aucun cas il ne dépasse la hauteur admise maximale pour les haies.

## **10 - Décharges**

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

## **11 - Son**

L'usage de reproduction des sons n'est admis que dans la mesure où cet usage ne gêne pas les propriétaires voisins. Il est notamment interdit à l'extérieur des constructions après vingt deux heures.

L'utilisation des tondeuses à moteur ou autres engins motorisés devra se conformer à l'arrêté du Maire de la Commune.

## **12 - Chiens**

La divagation des chiens est interdite.

## **13 - Canalisations**

Il est interdit de jeter dans les canalisations et les W.C. quoi que ce soit qui puisse provoquer une obstruction ou un engorgement de canalisations; il est de même interdit de projeter dans les canalisations, des matières inflammables, corrosives, décapantes ou dangereuses, les garanties du constructeur ne jouant pas dans ce cas.

#### **14 - Ordures ménagères**

Les récipients d'ordures ménagères ne devront pas rester sur la voirie plus longtemps qu'il n'est strictement nécessaire pour leur enlèvement.

#### **15 - Possibilité d'arrêté modificatif – Droit de suite**

Le lotisseur ou toute personne qui pourrait s'y substituer se réserve un droit de suite pour l'utilisation des voies et réseaux du lotissement dans le cadre de l'aménagement des propriétés voisines. Les acquéreurs des lots ne pourront s'y opposer et demander des indemnités.

De plus, 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.

L'aménageur pourra à tout moment :

- modifier la surface des lots afin d'augmenter ou de diminuer le nombre de lots sous réserve de respecter les règles du POS en vigueur.
- modifier le périmètre du lotissement en l'augmentant ou le diminuant ou en modifiant la composition interne.

Les titulaires des lots déjà acquis, acceptent expressément les dispositions ci-dessus sans qu'il soit nécessaire de rechercher leur accord .

En conséquence, les modifications éventuelles s'effectueront sur simple décision de l'aménageur ou de son successeur.

**Fait à Sainte Luce sur Loire  
Le 16 décembre 2003  
LE LOTISSEUR**