



N° 3265

## Formulaire de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

BUREAU  
DES  
HYPOTHEQUES

2008 D N° 9107  
PRDI

Date : 20/10/2008  
Volume : 2008 P N° 6186

B490

125,00 EUR

Salaires : 15,00 EUR

Droits : 125,00 EUR

réf : B 2008 73885 / VD/VG

\*L'AN DEUX MIL HUIT

Le trois octobre.

Maître Virginie DUPRAT Notaire soussigné, membre de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée dénommée "Bruno et Olivier RIVIERE, Virginie DUPRAT, François-Xavier VICQ et Patricia RACAUD, Notaires Associés", SELARL titulaire d'un office notarial dont le siège social est à TONNAY-CHARENTE (Charente-Maritime)

A reçu le présent acte authentique à la requête de :

La société dénommée "AVENIR HABITAT",  
Société à responsabilité limitée au capital de HUIT MILLE EUROS (8.000,00 €), dont le siège social est à SAINT VIVIEN (17220), 15 rue des Petits Bonnevaux.

Identifiée sous le numéro SIREN 491 465 373, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LA ROCHELLE sous le numéro 491 465 373.

Représentée aux présentes par :

Monsieur Marc OLIVIER, agissant en qualité de gérant, et en vertu d'une délibération de l'assemblée extraordinaire des associés en date à SAINT VIVIEN du 2 octobre 2008, dont un extrait certifié conforme demeurera annexé aux présentes après mention,

Dont la désignation à cette fonction pour une durée indéterminée résulte d'un procès-verbal d'Assemblée Générale en date à SAINT VIVIEN du 31 juillet 2006.

### EXPOSE

Aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné, le 7 décembre 2007,

La société dénommée "GPM IMMOBILIER",

Société à responsabilité limitée au capital de HUIT MILLE CENT SOIXANTE EUROS (8.160,00 €), dont le siège social est à ANGOULINS (17690), avenue des Fourneaux.

Identifiée sous le numéro SIREN 440 902 278, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LA ROCHELLE sous le numéro 440 902 278.

A vendu à la SARL "AVENIR HABITAT" l'immeuble dont la désignation suit :

PONT-L'ABBE D'ARNOULT (Charente-Maritime)

Une parcelle de terrain à lotir située à PONT L'ABBE D'ARNOULT

7 6.

(17250), 48 avenue René Caillé et 4 impasse de la Madelaine.

Ledit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes, savoir :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	D	446	4 Impasse de la Madelaine	18 a 15 ca
	D	1159	48 Avenue René Caillé	62 a 49 ca
Contenance totale				80 a 64 ca

Ladite vente a eu lieu moyennant le prix de DEUX CENT QUINZE MILLE EUROS (215.000,00 €) payé comptant aux termes de l'acte qui en contient quittance.

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de SAINTES, le 28 décembre 2007 volume 2007 P numéro 8081.

### MODIFICATIONS CADASTRALES

1°) Les parcelles cadastrées section D numéros 446 et 1159, ont fait l'objet d'un procès-verbal de réunion de parcelles, portant le numéro 731/PONT L'ABBE D'ARNOULT, pour devenir la parcelle cadastrée section D numéro 1174. Ce procès-verbal été publié au bureau des Hypothèques de SAINTES, le 29 juillet 2008, volume 2008 P, numéro 4473.

2°) La parcelle cadastrée section D numéro 1174 a été divisée en deux nouvelles parcelles, cadastrées, savoir :

- Section D numéro 1175, lieudit 4 impasse de la Madelaine, pour une contenance de vingt-cinq centiares (0a 25ca),

- Section D numéro 1176, lieudit 50 avenue René Caillé, pour une contenance de quatre-vingts ares trente-neuf centiares (80a 39ca),

Suivant procès-verbal du cadastre portant le numéro 732/PONT L'ABBE D'ARNOULT, publié au bureau des hypothèques de SAINTES, le 4 août 2008, volume 2008 P numéro 4589.

3°) La parcelle cadastrée section D numéro 1176 a été divisée en douze (12) parcelles devant figurer au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Contenance
D	1177	04 a 61 ca
D	1178	05 a 31 ca
D	1179	05 a 22 ca
D	1180	04 a 19 ca
D	1181	05 a 28 ca
D	1182	05 a 73 ca
D	1183	06 a 99 ca
D	1184	06 a 94 ca
D	1185	05 a 53 ca
D	1186	04 a 59 ca
D	1187	05 a 26 ca
D	1188	20 a 56 ca

h b.

Ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage dressé par Monsieur Bruno BOUTGES, géomètre-expert à LA ROCHELLE.

### ARRETE DE LOTISSEMENT

Il est ici précisé que la société GPM avait obtenu sur les parcelles vendues un permis d'aménager, délivré par la mairie de PONT L'ABBE D'ARNOULT, le 2 avril 2007, sous le numéro 17 28406J0005.

Monsieur Marc OLIVIER a fait une demande de transfert dudit permis, au nom de la SARL AVENIR HABITAT auprès de la mairie de PONT L'ABBE D'ARNOULT, le 22 novembre 2007.

La mairie de PONT L'ABBE D'ARNOULT a délivré en date du 2 septembre 2008, un certificat de permis tacite portant le numéro PA 017 284 06 J0005-1 en date du 24 février 2008.

Ce lotissement dénommé "LE CLOS DE LA MADELEINE" comporte ONZE (11) lots, une voirie et des espaces verts cadastrés de la manière suivante :

N° de lot	Section	N°	Contenance	SHON maximale autorisée en m² par lot
1	D	1177	04 a 61 ca	276
2	D	1178	05 a 31 ca	316
3	D	1179	05 a 22 ca	310
4	D	1180	04 a 19 ca	251
5	D	1181	05 a 28 ca	316
6	D	1182	05 a 73 ca	343
7	D	1183	06 a 99 ca	419
8	D	1184	06 a 94 ca	416
9	D	1185	05 a 53 ca	331
10	D	1186	04 a 59 ca	275
11	D	1187	05 a 26 ca	315
Espaces verts et voiries	D	1188	20 a 56 ca	

Cet exposé terminé, il est passé au dépôt de pièces de lotissement de la manière suivante :

7 le .

### DEPOT DE PIECES

Le requérant a, par ces présentes, déposé au notaire soussigné et l'a requis de mettre au rang de ses minutes à la date de ce jour pour qu'il en soit délivré tous extraits ou copies authentiques, quand et à qui il appartiendra :

I - Une copie de l'arrêté de Monsieur le Maire de la commune de PONT L'ABBE D'ARNOULT, en date du 2 avril 2007, sous le numéro LT 017 284 06 J0005, autorisant le lotissement à la société GPM, et les pièces y annexées, comprenant :

- Les pièces écrites :

- \* La demande d'autorisation de lotissement,
- \* la note de présentation,
- \* le règlement,
- \* le cahier des charges,
- \* Les statuts de l'association syndicale,
- \* Le programme des travaux,
- \* Les engagements du lotisseur et autre document, savoir : délai de réalisation des travaux, engagement du lotisseur de constituer une association syndicale, engagement du lotisseur de provoquer la réunion de la première assemblée de l'association syndicale, copie du compromis de vente par les Consorts COMBAUD à la société GPM.

-Les pièces graphiques :

- \* le plan de situation et de l'unité foncière,
- \* le plan d'état des lieux,
- \* le plan de composition,
- \* Le plan des réseaux,
- \* le profil en travers de la voie,

II.- Une copie du certificat de permis tacite délivré le 2 septembre 2008 par Monsieur le Maire de la commune de PONT L'ABBE D'ARNOULT, sous le numéro PA 017 284 06 J0005-1 en date du 24 février 2008, autorisant le le transfert du permis d'aménager comme indiqué ci-dessus.

III - Les plans de chaque lot,

IV - Une ampliation de l'arrêté municipal en date du 2 septembre 2008, autorisant le différé des travaux de finition, dont la réalisation doit intervenir au plus tard le 30 juin 2010, indiquant que la SARL "AVENIR HABITAT" est autorisée à procéder à la vente des terrains compris dans le lotissement une fois déposée la déclaration d'achèvement et la conformité des travaux présents.

V - La copie de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux de viabilité du lotissement, en date du 18 juillet 2008, reçue en mairie le 26 juillet 2008.

7 u -

VI - La copie de l'acte de caution de bonne fin de travaux par la CAISSE REGIONALE DE CREDIT MARITIME DU LITTORAL DU SUD-OUEST, en date du 28 août 2008.

Lesquelles pièces sont demeurées ci-jointes et annexées, après avoir été certifiées "ne varietur" par le requérant et revêtues d'une mention d'annexe par le notaire soussigné.

### PUBLICITE FONCIERE

Une copie authentique des présentes et de ses annexes sera publiée au bureau des hypothèques compétent.

### MENTION ET COMMUNICATION

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

Communication pourra en être donnée à tout intéressé qui aura, en outre, la possibilité d'en demander copie authentique ou extrait, à ses frais.

### FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments relatifs au présent acte de dépôt seront à la charge du requérant.

### ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, domicile est élu en l'étude du notaire soussigné.

### CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné, certifie que l'identité complète des parties, telle qu'elle figure dans le présent acte, lui a été régulièrement justifiée.

**DONT ACTE**, rédigé sur CINQ pages.

Fait et passé à TONNAY-CHARENTE,

En l'étude du Notaire soussigné.

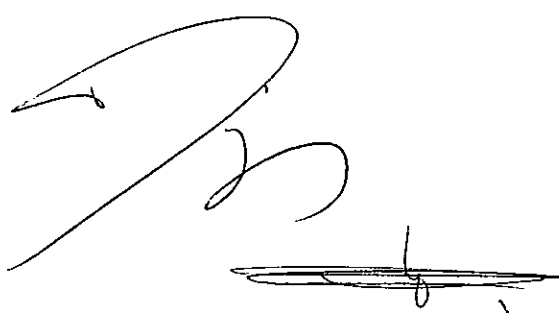
Les jour, mois et an susdits,

Et, après lecture faite, le requérant a signé avec le Notaire.

Le présent acte comprenant :

renvoi ✓  
mot nul ✓  
ligne nulle ✓  
blanc barré ✓  
chiffre rayé ✓

u - y



ANNEXE A LA MINUTE D'UN ACTE  
REÇU PAR LE NOTAIRE SOUSSIGNÉ

"AVENIR HABITAT"  
Société à responsabilité limitée  
Au capital de 8.000,00 €  
Siège social SAINT VIVIEN (17220), 15 rue des Petits Bonneveaux  
R.C.S. : B 491 465 373 LA ROCHELLE

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE

L'AN DEUX MIL HUIT,

Le deux octobre

Les associés de la Société à responsabilité limitée dénommée en tête des présentes se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire sur la convocation verbale de Monsieur Marc OLIVIER, gérant.

- Sont présents :
- Monsieur OLIVIER Marc,
  - Madame OLIVIER Elisabeth.
- Seuls associés de la société.

Monsieur OLIVIER Marc constate que l'Assemblée réunissant la totalité des associés est régulièrement constituée et peut valablement délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- ORDRE DU JOUR -

I - Dépôt de pièces du lotissement LE CLOS DE LA MADELEINE

II - Vente de l'immeuble dont la désignation suit :

Une parcelle de terrain à bâtir située à PONT L'ABBE D'ARNOULT (17250), La Madelaine.  
Ledit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes, savoir :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieu dit	Contenance
	D	1180		04 a 19 ca
Contenance totale				04 a 19 ca

Références du lotissement - Ladite parcelle formant le lot numéro 4 du lotissement dénommé LE CLOS DE LA MADELEINE, bénéficie d'une surface hors œuvre nette constructible de 251 m² ainsi qu'il résulte de l'arrêté municipal d'autorisation de lotissement en date à PONT L'ABBE D'ARNOULT du 2 avril

E.O. P.

2007.

Moyennant le prix principal de TRENTE-QUATRE MILLE SEPT CENT SOIXANTE-DIX-SEPT EUROS (34.777,00 €), payable comptant à la signature de l'acte authentique à recevoir par Maître Virginie DUPRAT, Notaire à TONNAY-CHARENTE.

Le gérant ouvre la discussion.

Personne ne demandant plus la parole, le gérant met successivement aux voix les résolutions inscrites à l'ordre du jour.

#### PREMIERE RESOLUTION

Les associés autorisent le dépôt de pièces du lotissement LE CLOS DE LA MADELEINE situé à PONT L'ABBE D'ARNOULT, et donnent tous pouvoirs à Monsieur OLIVIER Marc, gérant pour signer toutes les pièces nécessaires à cet effet.

Cette résolution mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

#### SECONDE RESOLUTION

Les associés autorisent la vente des biens et droits immobiliers situés à PONT L'ABBE D'ARNOULT, ci-dessus désignés, moyennant le prix de TRENTE-QUATRE MILLE SEPT CENT SOIXANTE-DIX-SEPT EUROS (34.777,00 €), payable comptant, et donnent tous pouvoirs à Monsieur OLIVIER Marc, gérant pour signer toutes les pièces nécessaires à cet effet.

Cette résolution mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

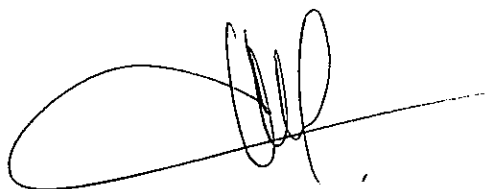
L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée.

De tout ce qui précède, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé par tous les associés et la gérance.

Monsieur OLIVIER Marc



Madame OLIVIER Elisabeth



COMMUNE  
PONT L'ABBE D'ARNOULT

**AUTORISATION DE LOTIR**  
DELIVREE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		référence dossier :
Déposée le 14/12/2006	Complétée le	N° LT1728406J0005
Par : Demeurant à :	SARL "GPM IMMOBILIER" ZAC des Fourneaux 17890 ANGOULINS SUR MER	
Représenté par : Pour : Sur un terrain sis :	GIRARD FREDERIC aménager un lotissement de 11 lots Avenue René Caillé-impasse de la Madeleine	

Le Maire :

RECUE

27 MARS 2007

PONT L'ABBE D'ARNOULT

U la demande d'autorisation de lotir susvisée,  
U le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 315-1 et suivants et R 315-1 et suivants,  
U le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 15 septembre 2003,  
U le dossier joint à la demande composé notamment des pièces suivantes :  
lote de présentation, règlement, programme des travaux d'aménagement, statuts de l'association syndicale,  
ngagement du lotisseur de constituer l'association syndicale et de réunir son assemblée générale, plan de situation,  
lan de l'état actuel du terrain, plan topographique, plan de composition, plan des réseaux.  
U l'avis de EDF en date du 13/03/2007  
U l'avis de la RESE en date du 06/02/2007  
U l'avis du Service Départemental d'incendie et de Secours en date du 02/02/2007

**ARRETE**

**ARTICLE 1 :** La S.A.R.L «G.P.M Immobilier» est autorisée à lotir un terrain de 6703 m<sup>2</sup> sur le territoire de la commune, avenue René Caillé, tel qu'il est délimité par un liseré de couleur sur le plan d'état des lieux joint en annexe au présent arrêté

**ARTICLE 2 :** La division en lots et l'édification des constructions devront se conformer aux règles définies par les pièces jointes en annexe au présent arrêté.

Le nombre de lots autorisés est de onze.

La surface hors oeuvre nette maximale constructible sur l'ensemble du lotissement est de 4807 m<sup>2</sup>.

Elle est répartie comme suit :

- Lot 1: 276 m<sup>2</sup>
- Lot 2: 316 m<sup>2</sup>
- Lot 3: 310 m<sup>2</sup>
- Lot 4: 251 m<sup>2</sup>
- Lot 5: 316 m<sup>2</sup>
- Lot 6: 343 m<sup>2</sup>
- Lot 7: 419 m<sup>2</sup>
- Lot 8: 416 m<sup>2</sup>
- Lot 9: 331 m<sup>2</sup>
- Lot 10: 275 m<sup>2</sup>
- Lot 11 : 315 m<sup>2</sup>

**ARTICLE 3 :** Le plan de composition est modifié de la façon suivante : la ligne d'accrochage obligatoire d'au moins un tiers de la longueur de la façade sur rue ne s'appliquera pas aux lots 7 et 8

**ARTICLE 4 :** Les travaux dont le programme est défini dans l'annexe jointe au présent arrêté, devront être commencés dans le délai de 18 mois et achevés au plus tard dans le délai de trois ans à compter de la date de notification dudit

rrêté. A défaut, le présent arrêté sera caduc.

#### **ARTICLE 4 :**

In application de l'article R 315-29 du Code de l'urbanisme, tous les travaux nécessaires à la viabilité du lotissement seront à la charge du lotisseur. Les dessertes du lotissement seront réalisées en souterrain

Assainissement : Le réseau gravitaire interne devra être conforme aux prescriptions du C.C.T.P. de la Charente-Maritime joint au présent arrêté. Il devra faire l'objet d'une inspection vidéo effectuée par le syndicat des Eaux et d'essais à l'eau réalisés par la RESE. Au vu de la topographie du terrain, ce réseau gravitaire se rejettera dans un poste de relèvement situé en point bas. Il sera réalisé suivant les prescriptions techniques de la RESE jointes au présent arrêté. Le dimensionnement du poste et des pompes de refoulement sera soumis pour approbation aux services techniques de la RESE préalablement aux travaux de réalisation.

Energie électrique : Les travaux seront conformes aux dispositions du plan des réseaux, et du programme des travaux, et respecteront les dispositions de l'avis EDF en date du 13/03/2008 joint au présent arrêté.

#### Téléphone :

La desserte téléphonique souterraine sera conforme aux normes de France Télécom, agréée par le service Immeubles / Lotissements et réalisée à partir du point de réseau France Télécom indiqué par ce service, conformément à l'article L332-15 du code de l'Urbanisme.

#### Plantations :

Les espaces verts seront réalisés conformément au programme des travaux, et au plan de composition annexés au présent arrêté.

#### Voie :

Les travaux seront réalisés conformément au programme des travaux, au plan de composition, aux profils en long et en travers annexés au présent arrêté.

#### Eau potable :

Un renforcement du réseau sera réalisé entre le réseau de l'avenue René Caillé et l'entrée du lotissement. Ces travaux seront financés par le Syndicat des Eaux. La desserte interne sera assurée par la pose d'une canalisation raccordée sur le futur renforcement. Chaque lot sera raccordé individuellement par un branchement DN 15m/m.

#### Défense contre l'incendie :

La défense extérieurs contre l'incendie sera réalisée, à moins qu'elle n'existe déjà, par un poteau d'incendie normalisé de 100 m/m (NFS1213) restituant en tout temps un débit de 17 litres seconde. Au cas où le réseau hydraulique ne permettrait pas une telle réalisation, la protection incendie peut être assurée par un poteau d'incendie de 70m/m (NF 81214) assurant un débit de 8 litres seconde sous une pression minimum de 1 bar, soit par une réserve d'eau de 30 à 60 m3 minimum.

Quel que soit le moyen choisi, celui-ci doit être implanté en bordure d'une voie carrossable ou tout au plus à 5 mètres de celle-ci et distant au maximum de 400 mètres de la construction projetée la plus éloignée, distance mesurée par un cheminement praticable et utilisable en tout temps.

En cas d'implantation d'une citerne, celle-ci doit être équipée d'une vanne de remplissage (ou de réalimentation), d'un demi raccord d'aspiration de 100 m/m, être signalée et accessible en permanence.

**ARTICLE 6 :** La vente des lots et la délivrance des permis de construire ne pourra intervenir qu'après la délivrance du certificat constatant l'achèvement des travaux en application de l'article R 315-36 du code de l'urbanisme.

**ARTICLE 7 :** Le présent arrêté devra à la diligence du notaire chargé de la rédaction de l'acte de vente de chacune des parcelles, être publié au fichier immobilier dans les conditions fixées à l'article 73 du décret 55-1350 du 14 octobre 1955 pour l'application du décret N° 55-22 du 14 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

**ARTICLE 8 :** Le lotisseur informera l'association syndicale des acquéreurs de lots du lotissement de la date retenue pour la réception des travaux internes à l'opération, et ultérieurement lui communiquera les procès-verbaux de réception de ces travaux et de levée des réserves

**ARTICLE 9 :** Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés annexés au présent arrêté cesseront de

**ARTICLE 9 :** Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés annexés au présent arrêté cesseront de s'appliquer au terme de 10 années à compter de la date dudit arrêté sauf si une majorité qualifiée de cooptés calculée conformément aux dispositions de l'article L 315-3 du Code de l'Urbanisme en demande le maintien. Dans ce cas elles ne cesseront éventuellement de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente, prise après enquête publique.

Le 2 AVR. 2007



maire

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 421-2-4 du Code de l'Urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa transmission.

**INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT**

- **DROITS DES TIERS :** La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers ( notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensevelissement, de mitoyenneté ou de passage...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.
- **AFFICHAGE :** Mention de l'autorisation de lotir doit être affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, par le bénéficiaire dès sa notification et pendant toute la durée du chantier. Elle est également affichée en mairie pendant deux mois.
- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS :** Le bénéficiaire d'une décision qui désire la contester peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification de la décision considérée. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

certifié: Ne variative.

Departement de la Charente Maritime

Commune de PONT L'ABBE D'ARNOULT

Lotissement Le Clos de la Madeleine

PIECES ECRITES

*certificat de destination*  


Maitre d'ouvrage: SARL GPM IMMOBILIER  
Avenue des Fourneaux  
17690 LANGOULENS SUR MER  
Tel: 05 46 37 03 00 - Fax: 05 46 37 55 05

Geometre-Expert: S.C.P. CHANTROISEAU BOFFRES  
51 rue de Vaugouin  
17000 LA ROCHELLE

Dossier 106063

Decembre 2006

**Département de la Charente Maritime**

**Commune de PONT L'ABBE D'ARNOULT**

**Lotissement Le Clos de la Madeleine**

**DEMANDE D'AUTORISATION  
DE LOTISSEMENT**

ANNEXÉ A LA MINUTE D'UN ACTE  
RECU PAR LE NOTAIRE SOUSSIGNÉ

**Maître d'ouvrage : S.A.R.L. GPM IMMOBILIER**  
Avenue des Fourneaux  
17690 ANGOULINS SUR MER  
Tel : 05 46 37 03 00 – Fax : 05 46 37 55 05

**Géomètre-Expert : S.C.P. CHANTOISEAU BOUTGES**  
54, rue de Vaugouin  
17000 LA ROCHELLE

**Pièce**

**I - 1**

**Dossier 106063**

**Décembre 2006**



N° 46-0387

CADRE RÉSERVÉ A L'ADMINISTRATION											
DATE DE DÉPÔT			DPT	COMMUNE	ANNEE	N° DOSSIER					
JOUR	MOIS	ANNEE									
							L T				

MINISTÈRE DE L'ÉQUIPEMENT, DU LOGEMENT,  
DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DES TRANSPORTS

## DEMANDE D'AUTORISATION DE LOTISSEMENT

La demande et le dossier qui l'accompagne doivent être établis en CINQ \* exemplaires et

— soit DÉPOSÉS A LA MAIRIE contre décharge,

— soit ENVOYÉS AU MAIRE par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal.

\* Conformément à la législation, un ou plusieurs exemplaires supplémentaires pourront être demandés si l'instruction du dossier nécessite la consultation de plusieurs administrations.

Dans les 15 jours suivant le dépôt de votre demande d'autorisation en mairie, vous recevrez une lettre vous indiquant la date avant laquelle la décision doit vous être notifiée.

Si vous ne recevez ni cette lettre, ni une demande de pièces complémentaires, vous avez la possibilité de requérir l'instruction de votre demande auprès de l'autorité compétente pour délivrer votre autorisation par lettre recommandée avec avis de réception postal et copie au Commissaire de la République (cf. article R 315-17 du Code de l'Urbanisme).

DEMANDEUR (le demandeur est le bénéficiaire de l'autorisation)	
11 DESIGNATION	NOM, PRÉNOMS ou DENOMINATION : SARL G.P.M. IMMOBILIER
	pour les personnes morales : NOM du REPRESENTANT LÉGAL ou STATUTAIRE : GIRARD Frédéric
	ADRESSE : numéro, voie, lieu-dit 2AC des Fourneaux
	TELEPHONE : 05 46 370 300
	Commune : ANGOULINS SUR MER Code postal : 11,7,6,9,0 Bureau distributeur : [ ]
12 MANDATAIRE (si un tiers intervient pour le compte du demandeur)	NOM, PRÉNOMS (OU RAISON SOCIALE) :
	ADRESSE : numéro, voie, lieu-dit
	TELEPHONE :
	Commune : Code postal : Bureau distributeur : [ ]
TERRAIN (le terrain est l'objet de la propriété soumise au permis de construire, quelle qu'elle soit, et comprend les parcelles qui lui appartiennent à un même propriétaire ou à une même indivision)	
21 DESIGNATION DU TERRAIN	ADRESSE (NUMÉRO, VOIE, LIEU-DIT, COMMUNE, DÉPARTEMENT) : Avenue René Caille - Impasse de la Madeline - PONT L'ABBE D'ARNOULT (17)
22 RÉFÉRENCES CADASTRALES	SECTIONS CADASTRALES ET, POUR CHAQUE SECTION, NUMÉRO DE LA OU DES PARCELLES CONSTITUANT LA PROPRIÉTÉ : D 446 et 447
	SUPERFICIE TOTALE DES PARCELLES CONSTITUANT LA PROPRIÉTÉ : S = 11235 m <sup>2</sup>
	SECTIONS CADASTRALES ET NUMÉROS DES PARCELLES CONCERNÉES EN TOTALITÉ OU EN PARTIE PAR LE PROJET DE LOTISSEMENT (s'il ne porte pas sur l'ensemble de la propriété) : D 446 - D 447p
	SUPERFICIE DE LA PARTIE LOTIE : S = 8013 m <sup>2</sup>
23 PROPRIÉTAIRE (s'il est autre que le demandeur)	NOM ET PRÉNOMS : Indivision COMBAUD
	ADRESSE (NUMÉRO, VOIE, LIEU-DIT, COMMUNE, CODE POSTAL, BUREAU DISTRIBUTEUR) : Voir promesse de vente
	TELEPHONE :

24 OPÉRATIONS ANTERIEURES	Le terrain est-il issu d'une plus grande propriété dont :	Une partie a déjà fait l'objet d'une ou plusieurs mutations depuis moins de 10 ans : <input type="checkbox"/> OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON	DATE DE LA OU DES MUTATIONS A TITRE GRATUIT OU ONEREUX :
		Une ou plusieurs parcelles ont déjà été loties : <input type="checkbox"/> OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON	DATE DU OU DES ARRÊTES PRÉFECTORAUX :
25 CERTIFICAT D'URBANISME	Si un certificat d'urbanisme a été délivré pour le terrain	N° DU CERTIFICAT : CU 17 28406 J0003	DATE DU CERTIFICAT : 06.11.06
		NOM DU BÉNÉFICIAIRE : COMBAUD Frédéric	
26 PERMIS DE CONSTRUIRE	Si le terrain a lotir a déjà fait l'objet d'un permis de construire	N° DE L'ARRÊTE :	DATE DE L'ARRÊTE :
		NOM DU BÉNÉFICIAIRE :	
27 REMEMBREMENT RURAL	<input type="checkbox"/> Le terrain est inclus dans le périmètre d'une opération de remembrement rural en cours de réalisation.	DATE DE CLÔTURE DU REMEMBREMENT :	
	<input type="checkbox"/> Le terrain a déjà fait l'objet d'une opération de remembrement rural.		
<b>3 PROJET</b>			
31 AUTEUR DU PROJET	NOM ET PRÉNOMS : SCP CHANTOISEAU BOUTGES		
	QUALITÉ : Géomètres Experts		
	ADRESSE : numéro, voie, lieu-dit 54 rue de Jaugouin		TELEPHONE : 0546 43 33 48
	Commune LA ROCHEUZE	Code postal 17010	Bureau distributeur
32 AFFECTATION DES LOTS	Dans le cas de projet mixte cocher toutes les cases correspondantes	<input type="checkbox"/> Habitation <input type="checkbox"/> Artisanat <input type="checkbox"/> Industrie <input type="checkbox"/> Entrepôt <input type="checkbox"/> Commerce <input type="checkbox"/> Bureaux NATURE : <input type="checkbox"/> Autre :	
33 DESTINATION DES LOTS	<input checked="" type="checkbox"/> Les lots doivent faire l'objet de mutation <input checked="" type="checkbox"/> A titre onéreux <input type="checkbox"/> A titre gratuit		
	<input type="checkbox"/> La propriété doit faire l'objet d'un partage	Dans ce cas s'agit-il d'un partage successoral (ou acte assimilé) ? <input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON	
	<input type="checkbox"/> La propriété doit constituer l'assiette de droits de jouissance privative.		
	<input type="checkbox"/> Les lots doivent faire l'objet de location.		
34 LOTS ET SURFACES DE PLANCHERS (1)	NOMBRE MAXIMUM DE LOTS PROJÉTÉS : 11		
	SURFACE HORS ŒUVRE NETTE DES PLANCHERS EXISTANTS A CONSERVER : A1 = 0 m²		SURFACE HORS ŒUVRE NETTE DES PLANCHERS A BÂTIR : A2 = m²
	SURFACE HORS ŒUVRE NETTE TOTALE DES PLANCHERS EXISTANTS ET A BÂTIR : A1 + A2 = m²		
35 AFFECTATION DE LA SURFACE LOTIE	SURFACES COMMUNES	VOIRIE INTERNE	1148 m²
		AIRES DE STATIONNEMENT COMMUNES	m²
		AIRES DE JEUX - ESPACES VERTS	907 m²
		NATURE :	m²
		AUTRES EQUIPEMENTS	m²
	TOTAL DES SURFACES COMMUNES	S1	2055 m²
	SURFACE DONT LA CESSION GRATUITE EST PRÉVUE AU BÉNÉFICE D'UNE COLLECTIVITÉ		S2
SURFACES PRIVATIVES		S3	5958 m²
SURFACE TOTALE DU TERRAIN LOTI (S = S1 + S2 + S3)		S	8013 m²

(1) La définition de la surface hors œuvre nette de planchers figure à l'article R 112-2 du Code de l'urbanisme.

**CONDITIONS DE REALISATION**

<p><b>41</b> RÉALISATION PAR TRANCHES</p>	<p>Le lotisseur demande-t-il l'autorisation d'exécuter les travaux par tranches successives ? <input type="checkbox"/> OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON</p>
<p><b>42</b> TRAVAUX DE FINITION DIFFÉRÉS</p>	<p>Le lotisseur demande-t-il à différer la réabsation des plantations et des ouvrages de finition de la voirie ? <input type="checkbox"/> OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON</p> <p><input type="checkbox"/> Par une consignation en compte bloqué (notaire ou organisme financier)</p> <p>NOM DU NOTAIRE OU DE L'ORGANISME :</p> <p>ADRESSE : numéro, voie, lieu-dit <span style="float:right">TÉLÉPHONE :</span></p> <p>Commune <span style="margin-left: 100px">Code postal</span> <span style="margin-left: 100px">Bureau distributeur</span></p> <p><input type="checkbox"/> Par une garantie d'achèvement résultant de l'intervention d'une BANQUE, d'un ETABLISSEMENT FINANCIER, d'une SOCIÉTÉ DE CAUTION MUTUELLE.</p> <p>DÉSIGNATION DE L'ORGANISME :</p> <p>ADRESSE : numéro, voie, lieu-dit <span style="float:right">TÉLÉPHONE :</span></p> <p>Commune <span style="margin-left: 100px">Code postal</span> <span style="margin-left: 100px">Bureau distributeur</span></p>
<p><b>43</b> VENTE PAR ANTICIPATION</p>	<p>Le lotisseur demande-t-il dès à présent l'autorisation de procéder à la vente des lots avant la réalisation de tout ou partie des équipements ? <input type="checkbox"/> OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON</p> <p>S'il est répondu affirmativement, le COÛT des équipements doit être couvert par une garantie d'achèvement résultant de l'intervention d'une BANQUE, d'un ETABLISSEMENT FINANCIER, d'une SOCIÉTÉ DE CAUTION MUTUELLE.</p> <p>ORGANISME DONT LA GARANTIE (SOUS CONDITION DE LA DELIVRANCE DE L'AUTORISATION DE LOTIR) A ÉTÉ OBTENUE :</p> <p>ADRESSE DE L'ORGANISME : numéro, voie, lieu-dit <span style="float:right">TÉLÉPHONE :</span></p> <p>Commune <span style="margin-left: 100px">Code postal</span> <span style="margin-left: 100px">Bureau distributeur</span></p>

**ENGAGEMENT DU DEMANDEUR ET AUTORISATIONS**

<p><b>51</b> ENGAGEMENT DU DEMANDEUR</p>	<p>Je, soussigné, auteur de la présente demande, certifie exact les renseignements qui précèdent.</p> <p>L'attention du demandeur est appelée sur les articles L 316-1 à L 316-4 du Code de l'urbanisme relatifs aux sanctions pénales applicables en cas d'infraction à la réglementation sur les lotissements!</p>	<p>NOM : GIRARD Frédéric</p> <p>DATE : 06.12.06</p> <p>SIGNATURE : <b>GRM IMMOBILIER SARL</b> BP 29 - Av. des Fourneaux 17690 ANGOULINS SUR MER Tél. 05 46 370 300 Fax 05 46 375 505 Rég. 040 002 278 00017</p>
<p><b>52</b> ATTESTATION DE MANDAT DÉLIVRÉE PAR LE DEMANDEUR (à remplir si il y a lieu)</p>	<p>Je certifie avoir donné mandat à : (NOM, prénoms, raison sociale) :</p> <p>pour accomplir en mon nom, toutes démarches nécessaires en vue de l'obtention de l'autorisation sollicitée.</p>	<p>NOM :</p> <p>DATE :</p> <p>SIGNATURE :</p>
<p><b>53</b> HABILITATION DONNÉE PAR LE PROPRIÉTAIRE DU TERRAIN (à remplir si le demandeur est autre que le propriétaire du terrain)</p>	<p>Je certifie avoir habilité (NOM, prénoms ou raison sociale) :</p> <p>à demander une autorisation de lotir sur <input type="checkbox"/> toute <input type="checkbox"/> partie de ma propriété telle qu'elle est identifiée à la rubrique 2 de la présente demande.</p>	<p>NOM :</p> <p>DATE :</p> <p>SIGNATURE :</p>

## A. DOSSIER A JOINDRE A LA DEMANDE

Le dossier joint à la demande est constitué par :

1. Une note exposant les objectifs poursuivis par l'opération, sa justification, et indiquant les dispositions prévues pour assurer son insertion dans le site et répondre aux préoccupations d'environnement et d'architecture ainsi qu'aux besoins, notamment en équipements publics ou privés, découlant de l'opération projetée.
2. Le plan de situation établi à une échelle comprise entre 1/5 000 et 1/25 000 de format minimum 21 × 29,7 cm comportant : l'orientation, les voies de desserte avec indication de leur dénomination et des points de repère permettant de localiser le terrain (le plan du tableau d'assemblage cadastral peut être utilisé).
3. Le plan de l'état actuel du terrain à lotir et de ses abords à une échelle comprise entre 1/100 et 1/500 faisant apparaître :
  - l'orientation ;
  - les limites du terrain ainsi que, dans le cas où la demande ne concerne pas la totalité de la propriété, la partie exclue du lotissement ;
  - Les courbes de niveaux du terrain ou points de nivellement ;
  - les plantations existantes ;
  - le cas échéant, l'emprise au sol des bâtiments existants ;
  - le cas échéant, l'implantation des clôtures existantes ;
  - la localisation schématique des équipements publics existants (voirie, accès, eau, assainissement, électricité, téléphone).
4. Un plan à une échelle comprise entre 1/100 et 1/500 définissant la composition du projet et faisant apparaître la répartition prévue entre les terrains réservés à des équipements ou des usages collectifs et les terrains destinés à une utilisation privative, ainsi que les plantations à conserver, ou à créer ; ce plan peut se présenter sous la forme d'un plan de masse ; il peut également faire apparaître la division parcellaire.

## B. PIÈCES COMPLÉMENTAIRES A JOINDRE ÉVENTUELLEMENT

1. Si le lotissement n'est pas sur un territoire couvert par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé et si la surface hors œuvre nette des planchers réalisable excède 3 000 m<sup>2</sup>, JOINDRE l'étude d'impact prévue par l'article 2 de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 sur la protection de la nature.
2. S'il est envisagé d'apporter des compléments aux règles d'urbanisme en vigueur, JOINDRE un projet de règlement.
3. Si des travaux d'équipement internes au lotissement sont prévus, JOINDRE :
  - un programme desdits travaux, indiquant les caractéristiques des ouvrages à réaliser et les conditions de leur réalisation ;
  - les plans à une échelle comprise entre 1/100 et 1/500 faisant apparaître le tracé des voies, l'implantation des réseaux (alimentation en eau, gaz, électricité, télécommunications, assainissement, etc.) et leurs modalités de raccordement aux bâtiments dont l'édification est prévue ; les autres équipements (aires de stationnement, espaces libres, aires de jeux) ; les plantations existantes conservées et les plantations envisagées représentées différemment, les clôtures existantes et les clôtures envisagées, ainsi que les nouvelles courbes de niveaux en cas de modification du relief.
4. S'il est prévu une réalisation par tranches, JOINDRE une notice indiquant les conditions et modalités d'exécution des travaux. Les différentes tranches de réalisation doivent également apparaître sur le plan définissant la composition du projet.
5. Dans le cas où le lotisseur prévoit dès le dépôt de la demande de différer la réalisation des plantations et des ouvrages de finition de la voirie, JOINDRE le devis estimatif et descriptif des travaux à différer.
6. Dans le cas où le lotisseur a obtenu la garantie visée au 43, JOINDRE cette garantie.
7. Dans le cas où des équipements communs sont prévus rendant nécessaire la constitution d'une association syndicale, JOINDRE les pièces suivantes : statuts de l'association, engagements prévus par l'article R 315-6 du Code de l'urbanisme.
8. S'il en est prévu un, JOINDRE le cahier des charges du lotissement pour information.
9. Si les coupes d'arbres ou les défrichements envisagés sont soumis à autorisation, JOINDRE une copie de cette autorisation.

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, au fichiers et aux libertés s'applique aux réponses faites à ce formulaire par les personnes physiques. Elles garantissent un droit d'accès et de rectification pour les données vous concernant auprès de la Mairie ou de la Direction départementale de l'Équipement.

Département de la Charente Maritime

Commune de PONT L'ABBE D'ARNOULT

Lotissement Le Clos de la Madeleine

**NOTE DE PRESENTATION**

ANNEXÉ A LA MINUTE D'UN ACTE  
RECUPERÉ PAR LE NOTAIRE SOUSSIGNÉ

Maître d'ouvrage : S.A.R.L. GPM IMMOBILIER  
Avenue des Fourneaux  
17690 ANGOULINS SUR MER  
Tel : 05 46 37 03 00 – Fax : 05 46 37 55 05

Géomètre-Expert : S.C.P. CHANTOISEAU BOUTGES  
54, rue de Vaugouin  
17000 LA ROCHELLE

Pièce

I - 2

Dossier 106063

Décembre 2006

# Note de présentation

Le dossier présenté a pour objet de définir l'implantation d'un lotissement dénommé Le Clos de la Madeleine composé de 11 parcelles à bâtir.

## I - Généralités concernant le terrain

### 1 - Situation administrative :

Le terrain à lotir est situé sur la Commune de PONT L'ABBE D'ARNOULT, au lieu-dit La Madeleine.

### 2 - Références cadastrales et propriétaires de l'unité foncière

L'unité foncière est formée des parcelles cadastrées D 446 et D 447 appartenant à l'indivision COMBAUD.

La Société G.P.M. IMMOBILIER SARL, lotisseur, détient une promesse de vente sur ces parcelles ou parties de parcelles. Ce document l'autorise à accomplir toutes les démarches administratives nécessaires en vue de l'obtention du permis de lotir.

### 3 - Emprise du lotissement

Le présent projet de lotissement porte sur la parcelle entière D 446 ainsi que sur une partie de la parcelle D 447.

Cette emprise a une surface après calage des limites apparentes de 8 013 m<sup>2</sup>.

Cette surface sera précisée à l'issue de l'opération de bornage périmétrique en cours.

### 4 - Description du terrain

#### a/ Situation dans la Commune

Le terrain est en limite de zone urbanisée. Il se situe à l'ouest du centre ville, en bordure de l'avenue René Caillé (RD 18) et de l'impasse de la Madeleine.

#### b/ Nature du site et de ses abords proches

Le terrain est un pré qui s'inscrit dans une ancienne exploitation agricole. L'horizon s'ouvre au nord sur des coteaux couverts de bosquets. Un chêne de belle envergure situé en limite basse du projet accroche le regard.

Le terrain est bordé :

- à l'est par la partie bâtie de la ferme,
- à l'ouest par une haie séparant le près de sa ferme d'origine,
- au sud ouest par le chemin de la Madeleine et, côté opposé, un îlot de maisons d'habitations, en triangle longeant l'avenue René Caillé.
- au sud par l'avenue René Caillé et, côté opposé, des maisons d'habitations.
- au nord la zone naturelle composée de champs et prairies.

Les limites Est et Ouest sont matérialisées par des haies mono spécifiques.

#### c/ Aspect physique

L'emprise est rectangulaire. La façade sur rue mesure environ 70 mètres et sa profondeur 100 mètres. Sa pente générale est d'environ 2,5 % descendant du sud ouest vers le nord ouest.

### 5 - Classement au PLU de PONT L'ABBE D'ARNOULT

Le terrain à lotir est situé en zone AUah du PLU de la Commune.

## **II - Projet de lotissement**

### **1 - Eléments guidant le parti d'aménagement**

Le type d'opération, son découpage et sa destination découlent d'un certain nombre de points ci-après qui ont été appréhendés lors de visites et de l'étude du marché et des documents d'urbanisme de la Commune :

- mettre à disposition des parcelles de petite taille pour des primo accédants, tout en offrant des façades relativement larges du fait de l'impossibilité de construire en limite séparative,
- gérer la liaison de la fin de zone urbanisée avec les espaces agricole et naturel,
- tenir compte pour le positionnement des espaces verts de la pente du terrain afin de gérer les eaux pluviales,
- respecter les caractéristiques du bâti local.

### **2 - Présentation du parcellaire - Phasage de l'aménagement**

La réalisation de ce lotissement est prévue en une tranche.

Le projet comporte 11 parcelles à bâtir dont la superficie varie de 419 à 699 m<sup>2</sup>.

### **3 - Objectifs du lotisseur - Dispositions particulières**

Placé en limite avec la zone naturelle, le projet se doit d'être une transition douce entre les zones urbanisée et agricole.

Pour cela, plusieurs dispositions sont mises en œuvre :

- tracer des voies non rectilignes favorisant une circulation à vitesse réduite et évitant les perspectives lointaines sur des voies bâties,
- préserver un contour végétal par des espaces verts,
- encourager l'absence de clôture sur rue accompagné par un traitement paysagé de l'espace libre.

L'opération ne nécessite que quelques dispositions urbanistiques ou architecturales particulières. Des volumes simples, bas ou à étage, avec un vocabulaire traditionnel seront préférés.

Les prescriptions envisagées dans le futur règlement du PLU feront en général la règle. Des implantations particulières (accrochage obligatoire, marge de recul,...) sont toutefois prévues dans le cadre d'un projet d'ensemble.

Des places de stationnement seront aménagées sur les espaces communs. Elles seront destinées principalement aux visiteurs. Le règlement imposera aux acquéreurs la création de deux places sur la parcelle afin de réduire la présence de véhicules sur les espaces communs.

### **4 - Accès**

L'accès se fera en un point sur l'impasse de la Madeleine.

Il n'y aura pas d'accès véhicule direct sur la rue René Caillé.

### **5 - Phasage de l'aménagement**

La réalisation de ce lotissement est prévue en une tranche.

Le programme d'aménagement prévoit une première intervention au cours de laquelle les parcelles seront viabilisées et les voies empierrées. Une deuxième phase, après la construction des habitations, verra la réalisation des travaux de finition (voirie et aménagements).

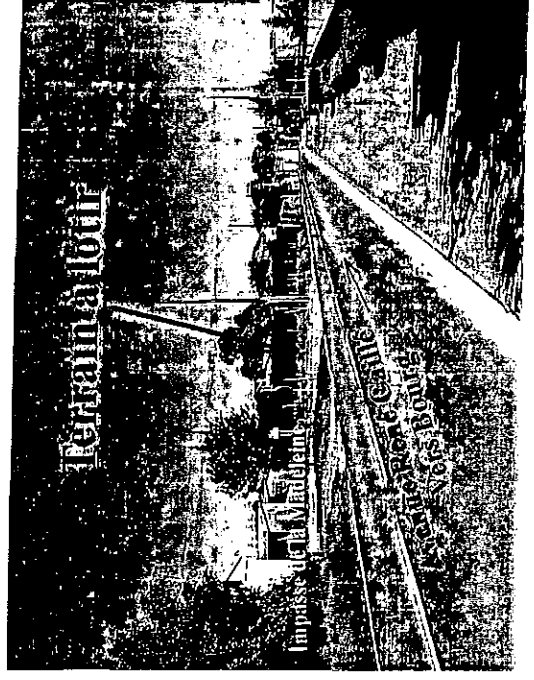
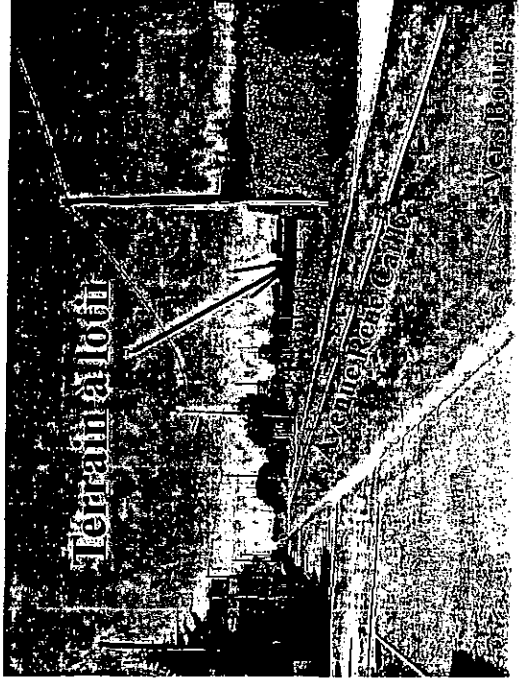
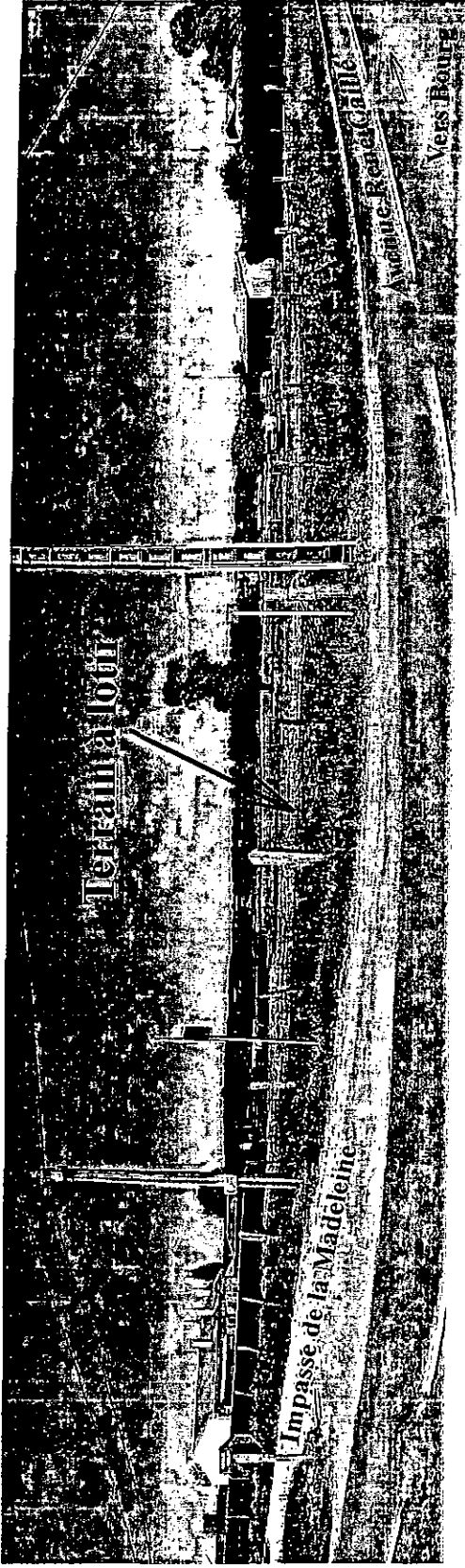
### **6 - Définition des Voies et Réseaux Divers**

La voie interne aura une bande de roulement de 5,00 mètres de large. Les trottoirs varieront de 1,50 m pour le passage des piétons jusqu'à 2,50 pour le stationnement des véhicules..

Toutes les infrastructures primaires de réseaux existent sous l'emprise de l'avenue Caillé (RD18).

Toutefois, la pente naturelle du terrain ne permet pas l'évacuation gravitaire des eaux usées. Le lotissement sera doté d'un poste de relèvement.

L'ensemble de tous les réseaux décrits au programme des travaux joint sera raccordé aux réseaux existants dans le strict respect des prescriptions des différents gestionnaires.



**Département de la Charente Maritime**

**Commune de PONT L'ABBE D'ARNOULT**

**Lotissement Le Clos de la Madeleine**

**REGLEMENT**

ANNEXE A LA MINUTE D'UN ACTE  
REÇU PAR LE NOTAIRE SOUSSIGNE

**Maître d'ouvrage : S.A.R.L. GPM IMMOBILIER**  
Avenue des Fourneaux  
17690 ANGOULINS SUR MER  
Tel : 05 46 37 03 00 – Fax : 05 46 37 55 05

**Géomètre-Expert : S.C.P. CHANTOISEAU BOUTGES**  
54, rue de Vaugouin  
17000 LA ROCHELLE

**Pièce**

**I - 3**

**Dossier 106063**

**Décembre 2006**

# A - Dispositions générales

## 1 - Objet du règlement

Il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement. Le présent règlement s'applique à l'intérieur du périmètre qui délimite le lotissement.

Le lotissement est situé sur la Commune de PONT L'ABBE D'ARNOULT. Sa délimitation est indiquée sur le plan d'état des lieux et sur tous les autres plans constituant le dossier de demande d'autorisation de lotir.

Il est projeté sur la parcelle entière D 446 et sur une partie de la parcelle D 447.

## 2 - Champ d'application

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune, à savoir le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

Le terrain est situé en zone AUah. Le règlement est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Il doit être rappelé dans tous les actes de succession, de vente ou de location d'un lot par voie de reproduction intégrale.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité compétente.

## 3 - Division du terrain

Les surfaces privatives du lotissement se décomposent de la manière suivante :

Lot 1 à bâtir	461 m <sup>2</sup>
Lot 2 à bâtir	528 m <sup>2</sup>
Lot 3 à bâtir	518 m <sup>2</sup>
Lot 4 à bâtir	419 m <sup>2</sup>
Lot 5 à bâtir	528 m <sup>2</sup>
Lot 6 à bâtir	573 m <sup>2</sup>
Lot 7 à bâtir	699 m <sup>2</sup>
Lot 8 à bâtir	694 m <sup>2</sup>
Lot 9 à bâtir	553 m <sup>2</sup>
Lot 10 à bâtir	459 m <sup>2</sup>
Lot 11 à bâtir	526 m <sup>2</sup>

Surface totale des lots : 5958m<sup>2</sup>

## **B - REGLEMENT**

### **Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **1 - Occupations et utilisations du sol admises**

Sont admises les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les clôtures et les piscines.

Le nombre de logement est limité à un sur les lots, à l'exception des lots 4 et 10 sur lesquels un maximum de deux logements sera autorisé, dans le cadre d'un permis de construire groupé valant division ou en copropriété horizontale. Les deux logements ne devront former qu'un seul volume.

L'exercice des professions libérales et l'occupation à usage de bureaux sera autorisé.

La réunion de deux ou plusieurs lots est autorisée. Dans ce cas, le nombre de logement sera limité à la somme des logements autorisés sur chacun des lots réunis.

#### **2 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les autres occupations ou utilisations autres que celles indiquées à l'Article 1 seront interdites.

### **Conditions de l'utilisation du sol**

#### **3 - Accès et voirie**

La voirie et les accès sont définis sur le plan de composition.

Sur chaque parcelle, il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule par logement.

#### **4 - Desserte par les réseaux**

##### **a/ Eau potable**

Toute construction ou installation doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

##### **b/ Assainissement Eaux Usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

##### **c/ Assainissement Eaux Pluviales**

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées des lots seront conservées sur les parcelles dans un dispositif adapté à la nature du terrain et correctement dimensionné. Elles ne pourront en aucun cas être rejetées sur les espaces communs. Le descriptif de l'ouvrage de gestion des eaux pluviales devra figurer au dossier de demande de permis de construire.

##### **d/ Autres réseaux**

Le raccordement des réseaux électriques et téléphoniques aux habitations sera souterrain.

#### **5 - Caractéristiques des terrains**

Les lots sont définis par le tableau au chapitre A – 3 ainsi que sur les plans annexés.

Les surfaces des lots ne deviendront définitives qu'après le bornage.

**6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent respecter les dispositions portées au plan de composition.

**7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions sont implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (la hauteur est mesurée à l'égout du toit en référence au terrain naturel avant travaux).

Cette distance ne peut en aucun cas être inférieure à trois mètres.

**8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être l'une de l'autre à une distance jamais inférieure à trois mètres.

**9 - Emprise au sol des constructions**

Elle n'est pas limitée.

**10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel avant tous travaux à l'égout des toitures.

Elle ne peut être supérieure à sept mètres.

Pour les constructions sur les lots surplombés par la ligne électrique, la hauteur devra respecter les règles en vigueur.

**11 - Aspect extérieur des constructions**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent aux constructions et aussi aux extensions des constructions existantes.

**Aspect général :**

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

Les ouvertures créées côté rue doivent être à dominante verticale. Les linteaux sont droits ou présentent un léger cintre.

L'adaptation de la maison au terrain se fera en évitant tout tertre, levée de terres et bouleversement intempestif du terrain.

Le niveau du plancher du rez-de-chaussée des habitations devra être implanté à une cote comprise entre +0.05 et +0.30m par rapport au niveau du trottoir. Une cote supérieure sera admise si l'écoulement des eaux pluviales ou usées vers l'égout le nécessite. Cette cote sera déterminée par la pente minimale des réseaux.

La publicité, les enseignes et pré-enseignes sont régies par la loi n°79 1150 du 29/12/1979.

Un projet architectural innovant réalisé avec des matériaux de généralité peut être admis.

**Toitures :**

L'environnement urbain doit être pris en compte lors de la définition de la pente du toit et des matériaux mis en œuvre.

La couverture est en tuile canal ou similaire, la pente du toit est inférieur à 30 %.

Les tuiles sont de teinte naturelle sans addition de colorants et disposées de façon aléatoire selon la technique de la tuile mêlée.

Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté et continuité avec un autre bâtiment.

#### Matériaux :

Sont interdits :

- le recours à des matériaux différents entre les soubassements et le haut des façades,
- les peintures et les revêtements colorés de façon vive,
- les bardages en tôle, matière plastique et fibrociment,

Sont tolérés :

- le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut), le bois et le métal si ces éléments rentrent dans une construction d'un apport architectural significatif,

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, ...) est interdit, de même que la peinture de la pierre de taille.

Le parement extérieur des murs sera soit de pierres du pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région. La technique de l'enduit dit à pierres vues peut être utilisé.

#### Annexes :

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc...devront être couverts en tuiles et revêtus d'un enduit. Les couleurs des tuiles et de l'enduit seront identiques à celles des habitations.

Néanmoins, l'utilisation du bois peut être admise dans la mesure où le bâtiment est situé en retrait de l'alignement.

Les vérandas sont réalisées avec les matériaux spécifiques à ce type de construction (verre et matériaux transparents similaires pour les parois ; aluminium, bois, acier, pour les structures porteuses). La couleur des matériaux et le volume créé doivent permettre une bonne intégration au bâti initial.

#### Aspect des clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat et constituer une continuité paysagère.

Elles seront constituées de la manière suivante :

**a / pour les clôtures le long de la voie interne du lotissement (y compris le retour dans la marge de reculement) :**

La clôture n'est pas obligatoire. Toutefois, la délimitation avec le domaine public doit être au moins matérialisée par une bordure ou un rang de parpaing ou de pavés. L'espace privatif laissé libre entre le domaine public et la construction devra être paysagé.

Le clos de la parcelle pourra toutefois être assuré par un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,80 mètre et 1,20 mètre doublé par une haie vive d'arbustes d'essences régionales variées (au moins 5).

**b / pour les clôtures en fond de lots 1, 2 et 3 (le long des voies publiques existantes) :**

- d'un grillage vert de qualité d'une hauteur maximum de 1,80 mètre sur poteaux bois ou métal vert obligatoirement doublé d'arbustes d'essences régionales variées (au moins 5)
- ou par un mur plein d'une hauteur maximum de 1,50 mètre.

**c/ pour les clôtures en fond de lots 7 et 8 (limite avec l'espace naturel) :**

par un grillage vert de qualité d'une hauteur maximum de 1,80 mètre sur poteaux bois ou métal vert obligatoirement doublé d'arbustes d'essences régionales variées (au moins 5).

**d/ pour les clôtures sur toutes les autres limites (hors retour dans la marge de reculement) :**

Les clôtures seront composées soit :

- d'un grillage vert de qualité d'une hauteur maximum de 1,80 mètre sur poteaux bois ou métal vert obligatoirement doublé d'arbustes d'essences régionales variées (au moins 5)
- par un mur plein d'une hauteur maximum de 1,80 mètre.

Tous les murs en parpaings sont obligatoirement enduits sur les deux faces. Les clôtures préfabriquées types plaques de béton, plastique ou matériaux de synthèse sont interdites.

Le niveau des seuils des accès sur rue sera déterminé par le trait figurant sur le coffret EDF et devra tenir compte de la pente longitudinale de la voie.

Le projet de clôture devra être intégré à la demande de permis de construire.

## **12 - Stationnement**

Il est exigé sur chaque lot, pour les constructions à usage d'habitation individuelle, une place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de SHON avec un minimum d'une place par logement.

Pour les constructions destinées aux professions libérales ou à usage de bureaux, il sera exigé une place de stationnement par 40m<sup>2</sup> de SHON.

**Sur chaque parcelle, un espace (situé en principe au droit du garage) entre la limite de propriété et la façade de la construction (sur une largeur comprise entre quatre et cinq mètres et une profondeur minimum de cinq mètres) ne sera pas clos.**

## **13 - Espaces libres et plantations**

Conformément à l'article L111.1 du Code de l'Urbanisme, les propriétés foncières doivent être tenues de façon décente, notamment par l'entretien des plantations existantes ou futures.

Les haies mono spécifiques sont interdites. La plantation des thuyas, cupressus, laurier cerise et laurier palme est proscrite.

Les plantations seront réalisées avec des essences variées.

Les plantations existantes doivent être conservées au maximum ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.

# **Possibilités maximales d'occupation du sol**

## **14 - Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des Sols.

**Département de la Charente Maritime**

**Commune de PONT L'ABBE D'ARNOULT**

**Lotissement Le Clos de la Madeleine**

**CAHIER DES CHARGES**

ANNEXÉ A LA MINUTE D'UN ACTE  
REQU PAR LE NOTAIRE SOUSSIGNÉ

**Maître d'ouvrage : S.A.R.L. GPM IMMOBILIER**  
Avenue des Fourneaux  
17690 ANGOULINS SUR MER  
Tel : 05 46 37 03 00 – Fax : 05 46 37 55 05

**Géomètre-Expert : S.C.P. CHANTOISEAU BOUTGES**  
54, rue de Vaugouin  
17000 LA ROCHELLE

**Pièce**

**I - 4**

**Dossier 106063**

**Décembre 2006**

# Cahier des charges

## CHAPITRE PREMIER

### DISPOSITIONS GENERALES

#### Article 1 - Objet du Cahier des Charges

Le présent Cahier des Charges a pour objet de fixer :

- les règles de caractère privé du lotissement; ces règles contractuelles s'ajoutant aux dispositions de caractère réglementaire contenues dans le règlement.
- les conditions générales des ventes ou des locations qui seront consenties par le lotisseur, de même que les conditions des reventes ou locations successives qui pourront être consenties par les premiers acquéreurs.

#### Article 2 - Force obligatoire du Cahier des Charges

2 - 1 : les règles visées à l'article 1 s'imposent

- dans les rapports du lotisseur et des 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 ou occupe à quelque titre 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 des parcelles par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente, qu'il s'agisse d'une première vente ou location ou de revente ou location successive.

La signature de l'acte authentique de vente comporte pour chaque acquéreur l'adhésion complète et obligatoire aux dispositions du présent Cahier des Charges.

2 - 2 : le respect des règles du présent Cahier des Charges est assuré par tout propriétaire du lotissement et par la collectivité des propriétaires du lotissement.

Tout propriétaire peut en demander directement l'application. En cas de transgression et de différent, le Tribunal de Grande Instance de LA ROCHELLE est compétent pour connaître toute action en exécution forcée, notamment en démolition, et allouer tout dommage intérêts.

2 - 3 : tout propriétaire d'un terrain est subrogé aux droits du lotisseur. Il peut exiger de tout autre propriétaire l'exécution des conditions imposées auxquelles celui-ci aurait contrevenu.

Par suite, tout litige entre propriétaires 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 DEUXIEME

### DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS COMMUNS ET AUX DEPENSES Y AFFERENTS

#### Article 3 - Equipements communs

Le lotissement comporte des équipements à usage commun à savoir:

- Voirie interne
- Réseau de collecte et d'infiltration des eaux pluviales
- Réseau d'évacuation des eaux usées et poste de relèvement
- Réseau d'alimentation en électricité
- Réseau d'alimentation en eau potable
- Réseau d'éclairage public
- Réseau de télécommunications

Le tout, ainsi que les dits équipements sont figurés sur les différents plans de réseaux et les pièces écrites faisant partie du dossier de lotissement approuvé et déposé conformément à la loi.

#### Article 4 - Création et réalisation des équipements - Obligations du lotisseur

4 - 1 : La création des équipements énumérés ci-dessus est à la charge exclusive du lotisseur. Ils seront achevés dans les conditions prévues par l'arrêté municipal approuvant le lotissement.

Le lotisseur se réserve néanmoins le droit de procéder, pour les travaux à réaliser, à des ajustements mineurs rendus nécessaires en raison des impératifs techniques ou des difficultés d'approvisionnement en matériaux qui apparaîtraient au cours de leur réalisation.

La réalisation éventuelle par tranche du lotissement et des travaux d'aménagement et d'équipement s'effectuera, le cas échéant, dans les conditions et modalités résultant de l'arrêté d'autorisation de lotir.

4 - 2 : Le lotisseur est tenu de mettre ces équipements en état de conformité avec les plans et le programme de travaux approuvés par arrêté municipal. 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 entrepreneurs chargés des ouvrages.

4 - 3 : Le lotisseur est tenu d'entretenir les équipements communs jusqu'à leur transfert de propriété à l'Association Syndicale. Toutefois, dès la mise en service du poste de relèvement des eaux usées, un contrat d'entretien de cet ouvrage sera mis en place et sera pris en charge par l'Association Syndicale. Les coûts de fonctionnement seront également à la charge de l'Association Syndicale.

4 - 4 : Aucune participation aux travaux d'équipement du lotissement ne peut être réclamée aux acquéreurs, en sus du prix de vente des lots, hormis le remboursement éventuel des frais de branchements aux réseaux qui auraient pu être avancés par le lotisseur pour des travaux effectués conformément à l'article 5 ci-après, ou de murs ou fondations de murs réalisés par le lotisseur.

4 - 5 : Les actions engagées en vertu du présent article, à l'encontre du lotisseur, et le cas échéant de ses entrepreneurs chargés d'ouvrages sont exercées exclusivement, lorsqu'elle existe par l'Association Syndicale.

#### Article 5 - Obligations du Lotisseur à l'égard des équipements communs

5 - 1 : Nonobstant la délivrance du certificat de l'article R 315.36 a du Code de l'Urbanisme à laquelle est subordonnée, par l'article R 315.39 du même code, l'obtention du permis de construire, le lotisseur demeure tenu d'achever effectivement tous les travaux d'équipement internes du lotissement, sans aucune exception, et tels qu'ils sont prévus au dossier joint à la présente demande d'autorisation de lotir, et par cette autorisation elle-même - et aussi, le cas échéant, de les mettre en état de conformité avec les prescriptions de ces mêmes documents en respectant strictement toutes les règles de l'art.

5 - 2 : Le lotisseur se réserve néanmoins le droit de procéder pour les uns ou les autres des travaux à exécuter aux ajustements mineurs rendus nécessaires en raison des impératifs techniques ou des difficultés d'approvisionnement en matériaux qui apparaîtraient en cours de réalisation.

5 - 3 : Avant comme après complet achèvement, les équipements internes au lotissement bénéficient, de la part du lotisseur pris en qualité de vendeur et sous réserve de ses propres droits et actions à l'encontre des locataires d'ouvrages, de la garantie des vices cachés dans les conditions prévues à cet égard par le Code Civil.

5 - 4 : Sont à la charge financière du lotisseur :

- les plans, études et dossiers nécessaires à l'obtention de l'arrêté municipal autorisant le lotissement.
- le bornage du périmètre de l'opération, la délimitation entre les terrains privatifs et ceux qui sont affectés à des équipements ou usages collectifs si nécessaire.
- les études de la voirie et des réseaux divers, leur implantation.
- les honoraires relatifs aux études et à la surveillance des travaux
- l'exécution de tous les travaux d'équipement du lotissement définis au programme des travaux, y compris ceux des travaux de finition différés prévus au dit programme, et dont l'achèvement est garanti par les dispositions prises en regard de l'article R311.34 du décret 77860 du 26.07.77.

#### **Article 6 - Propriété des terrains et équipements communs**

6 - 1 : Les équipements communs énumérés à l'article 3 appartiennent collectivement et indivisément à l'Association Syndicale et constituent une propriété, jusqu'à leur incorporation dans le domaine public si tel est le désir de l'Association Syndicale. La quote-part de propriété sur ces biens indivis est inséparable de la propriété du lot.

Quiconque souhaiterait sortir de l'indivision devrait aliéner globalement son lot et ses parts d'indivision à moins que ces dernières ne soient remises à la Commune. En toute hypothèse, aucune action dirigée contre l'indivision ne peut aboutir à un partage des espaces ou des biens indivis, ni entraîner la disparition des servitudes qui les frappent.

6 - 2 : Le lotisseur s'engage à procéder au transfert de propriété de la totalité des équipements communs à titre gratuit au profit de l'Association Syndicale dès sa constitution prévue selon les termes de l'article 13 du présent Cahier des Charges et des statuts de l'Association Syndicale.

Ce transfert de propriété sera considéré comme étant réalisé dès lors que le certificat prévu à l'article R.315-36 (a) du Code de l'Urbanisme aura été obtenu et notifié à l'association syndicale et pourra, le cas échéant, être conforté par un acte notarié. Les frais entraînés par cette cession sont à la charge de l'Association Syndicale.

6 - 3 : Il appartient à l'Association Syndicale de solliciter ou non en temps opportun la cession de la totalité des équipements communs à la commune, personne morale de droit public. Cette cession s'opérera à titre gratuit.

#### **Article 7 - Obligation générale de Conservation et d'entretien - Contribution et répartition des charges**

L'Association Syndicale a pour objet de veiller à la conservation et à la maintenance en bon état de fonctionnement des équipements communs dans le cadre de la gestion et de l'entretien qui lui sont dévolus par les textes officiels.

Les membres de l'Association Syndicale attributaires des lots et le lotisseur exclusivement pour la quote-part des lots invendus participeront aux dépenses de gestion et d'entretien des équipements communs jusqu'à leur incorporation éventuelle dans le Domaine Public.

Ces dépenses de gestion et d'entretien, ainsi que les charges et frais accessoires y afférents, notamment les impôts, contributions et taxes, les primes d'assurances et les frais de fonctionnement de l'Association Syndicale, sont répartis entre les acquéreurs en fonction du nombre de lots leur appartenant et éventuellement le lotisseur pour la quote-part des lots invendus, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les longueurs de façades, les surfaces des parcelles ou les constructions effectivement réalisées.

La prise en charge des équipements communs par l'Association Syndicale devient effective dès sa constitution et la réception des ouvrages.

#### **Article 8 - Détérioration des équipements communs**

Toute détérioration des équipements communs provenant du fait ou de la faute d'un acquéreur est supportée exclusivement par lui.

Cette disposition est notamment applicable aux détériorations qui pourraient être causées aux équipements communs lors des travaux de construction de la maison individuelle d'un acquéreur, lequel en sera personnellement responsable à l'égard des autres acquéreurs, de l'Association Syndicale et du lotisseur, sans préjudice des recours, le cas échéant, contre les entrepreneurs ou fournisseurs ayant causés le dommage.

Tel sera notamment le cas des dégradations causées à la chaussée, bordures, voies piétonnes au droit d'un lot dont le propriétaire concerné en assume l'entière responsabilité. Dans cette hypothèse, il est tenu de réaliser à ses frais la remise en état des parties de voiries dégradées. La délivrance du certificat de conformité de l'immeuble construit est subordonnée à cette remise en état.

Il appartient donc à chaque propriétaire d'établir contradictoirement avec ses entrepreneurs un état des lieux avant tout commencement des travaux et, le cas échéant, d'exercer un recours à leur égard en vue de leur faire supporter les dommages qu'ils ont causés. Les frais entraînés par les dégradations anonymes seront répartis par parts égales entre les propriétaires des maisons construites ou en cours de construction.

Pour garantir les engagements pris ci-dessus, un cautionnement pourra être exigé par le lotisseur au moyen d'un versement par les acquéreurs d'une somme déposée en un compte bloqué chez le notaire chargé de la régularisation des actes.

Cependant, pour ce qui concerne les dépenses consécutives aux réparations des dégradations causées aux ouvrages d'équipement communs lors de la construction des maisons, il est expressément stipulé que lesdites dépenses seront portées d'office à l'entière charge de l'Association Syndicale, lorsque l'auteur desdites dégradations n'a pu faire l'objet d'aucune identification pour quelque raison que ce soit.

## CHAPITRE TROISIEME

### DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

#### Article 9 - Réalisation des travaux de construction

##### 9 - 1 : Respect du règlement

Chaque propriétaire est tenu de construire dans le respect des dispositions du Règlement du lotissement, notamment pour ce qui concerne l'adaptation au sol qui sera étudiée en fonction de la profondeur des égouts afin d'assurer une évacuation gravitaire du drain périphérique et du caniveau du garage dans le cas d'une construction sur sous-sol. Dans le cas contraire, le propriétaire fera son affaire de l'installation d'une pompe de relevage pour évacuer le sous-sol.

##### 9 - 2 : Etude du sol

Chaque acquéreur dispose de la faculté de faire procéder, à son initiative ou à celle de son constructeur et à ses frais exclusifs, à toute étude préalable du sol.

##### 9 - 3 : Clôtures

**Les clôtures sur rue ainsi que leurs semelles ou fondations devront être édifiées sur la parcelle privative et ne pourront en aucun cas déborder sur le domaine public ou sur les espaces communs.**

Les clôtures séparatives établies entre les parcelles sont mitoyennes. La clôture est édictée par le premier occupant conformément aux dispositions du Règlement du lotissement, du Cahier des Charges et du règlement du Plan d'occupation des Sols. Son voisin est tenu, dès son installation, de rembourser la moitié du prix sur simple demande du premier occupant accompagnée des justificatifs nécessaires.

**Toutes les clôtures (mitoyennes, en fond de parcelle ou en bord de voie) doivent être édifiées et enduites en même temps que la construction principale.**

**Pour les limites avec les voies et espaces communs, il est expressément stipulé que toutes les semelles de fondations des clôtures privatives, la pose de leur premier rang de parpaings et le seuil des accès au lot devront être réalisés avant la reprise des travaux de finition des chaussées, trottoirs et espaces piétons.**

**Pour les acquéreurs ne souhaitant pas poser de clôture en façade, la limite avec l'espace commun devra tout de même être matérialisée (rang de parpaing au niveau du sol fini, bordure, pavé, ...) afin d'épauler la chaussée et le trottoir.**

**Chaque acquéreur s'oblige irrévocablement à exécuter lesdits travaux au plus tard 15 jours avant la date d'exécution des travaux de finition qui lui sera officiellement communiquée deux mois avant la reprise par le lotisseur.**

**Faute d'avoir satisfait à ladite obligation dans le délai imparti, le lotisseur fera exécuter lesdites semelles aux lieux et places de l'acquéreur défaillant qui sera tenu au remboursement des frais avancés par le lotisseur.**

Pour ce qui concerne les lots n'ayant pas fait l'objet d'une acquisition par acte authentique au jour de la réalisation des travaux de finition, il est précisé que le lotisseur procédera à l'exécution des semelles de fondation des clôtures privatives sur rue ainsi que le seuil de l'espace de stationnement non clos en faisant l'avance des frais engagés qui lui seront remboursés par chaque acquéreur concerné lors de la signature de l'acte de vente.

##### 9 - 4 : Branchements particuliers - Eau Potable - EDF - France Télécom

**Eau potable :** il appartient à chaque acquéreur de demander aux services du Concessionnaire pour son propre compte la mise en place du compteur, des accessoires et de la niche appropriée.

**Electricité Basse Tension** : il appartient à chaque acquéreur de demander aux services de l'E.D.F. pour son propre compte la mise en place du compteur dans le coffret prévu à cet effet.

**Téléphone** : il appartient à chaque acquéreur de demander aux services de FRANCE TELECOM pour son propre compte la mise en service de sa ligne téléphonique par raccordement dans le regard prévu à cet effet.

#### **9 - 5 : Emplacement des branchements particuliers**

Lors de la signature de la promesse de vente, chaque acquéreur reçoit un extrait du plan des branchements particuliers relatif à son lot.

Par conséquent, il s'oblige à prévoir l'accès de son garage ou de l'habitation compatible avec le positionnement des branchements particuliers qui seront ou sont mis en place par le lotisseur.

Toute modification en tout ou partie de l'emplacement desdits branchements est portée d'office et de plein droit à la charge du demandeur et ce, à plus forte raison après leur mise en place ou la réception donnant lieu à la délivrance du certificat R315-36 (b) du Code de l'Urbanisme.

Toutefois, il est expressément stipulé que le lotisseur se réserve le droit de modifier en tout ou partie l'emplacement desdits branchements pour des nécessités d'exécution des travaux.

#### **9 - 6 : Surplomb des lignes aériennes**

Les acquéreurs des lots surplombés par une ligne aérienne (EDF, France Télécom, ...) ou leurs constructeurs devront obligatoirement consulter les services concernés pour l'implantation des constructions, en particulier pour la hauteur.

#### **9 - 7 : Implantation des constructions**

Avant le dépôt de la demande du permis de construire, l'acquéreur ou son constructeur sera tenu de procéder à ses frais au relevé des niveaux des équipements existants (altitude du fil d'eau du regard de branchement d'eaux usées, trait sol fini du coffret électrique) et du terrain sur lequel la construction est projetée.

En fonction de ces éléments, il déterminera les niveaux d'implantation de la construction dont il sera seul responsable.

Sa responsabilité sera engagée si des modifications de voirie ou de réseaux doivent être apportées par le lotisseur avant ou pendant les travaux de finition.

### **Article 10 - Sujétions relatives aux travaux de construction**

Le 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 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 tout désordre causé aux voies, clôtures et accessoires de réseaux.

Il lui est interdit de créer, par lui-même ou par ses entrepreneurs et ouvriers, aucun dépôt de matériaux ou de gravats sur les voies. Il doit procéder dans le meilleur délai à l'enlèvement des gravats existants sur son propre lot du fait des travaux de construction. Il est en particulier interdit de gâcher du mortier ou du béton sur la chaussée et les trottoirs.

Les terres et déblais provenant des travaux de construction devront être évacués en dehors du lotissement. Les acquéreurs seront responsables de leurs entrepreneurs dans le cas où ceux-ci effectueraient des décharges à des endroits interdits. A défaut, la responsabilité incombera à l'Association Syndicale des Propriétaires qui sera tenue de faire évacuer à ses frais exclusifs tous les dépôts de matériaux, déblais ou gravats constitués au mépris de l'obligation susmentionnée.

### **Article 11 - Lutte contre les termites ou autres ennemis du bois**

Chaque acquéreur est tenu de se conformer aux dispositions édictées par l'arrêté préfectoral en date du 18 Février 1985 concernant la lutte contre les termites et autres ennemis du bois dans le département de la Charente Maritime.

Il s'oblige à respecter les conditions imposées par cet arrêté, notamment pour ce qui concerne le traitement préventif à réaliser lors de la construction à édifier sur le terrain au titre de sa qualité de maître d'ouvrage et en vertu des articles 2-4 dudit arrêté.

## CHAPITRE QUATRIEME

### DISPOSITIONS DIVERSES

#### Article 12- Ecoulement des eaux

Il est interdit de modifier par des mouvements de terre l'écoulement naturel de l'eau de ruissellement et plus spécialement d'aggraver l'obligation pour chacun de recevoir les eaux provenant du fonds supérieur.

#### Article 13 - Jouissance des lieux

Il ne peut être fait aucun autre usage des lots que celui défini dans le Règlement du lotissement. Les espaces communs, voirie et ouvrages d'intérêt collectif sont à la disposition des propriétaires des lots qui peuvent en user librement suivant leur destination définie dans le Règlement du lotissement et sans faire obstacle aux droits des autres propriétaires. Tout usage abusif de ces biens entraînera la mise en cause de la responsabilité civile de l'usager.

Hormis lors d'une livraison ou de travaux, le stationnement des véhicules de plus de 3.5 Tonnes est interdit sur les espaces communs. Même chose pour le stationnement prolongé des caravanes et camping cars

#### Article 14 - Arbres - Plantations - Terre végétale

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible sauf si leur implantation est contraire aux dispositions légales du Code Civil (articles 671 et suivants).

Les nouvelles plantations seront réalisées conformément aux distances portées au Code Civil (article 671 et suivants). On doit respecter un recul de deux mètres pour les plantations dépassant deux mètres de haut et d'un demi-mètre pour celles de moins de deux mètres.

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 dommage, d'aucune cause d'exonération, notamment vétusté, foudre ou tempête.

Lors d'un abattage, il prend les précautions nécessaires pour éviter tout dommage aux lots voisins, et s'engage à les réparer s'il en est la cause.

En général, seule la voirie fait l'objet d'un décapage de la terre végétale. Par conséquent, ladite terre végétale stockée sur l'emprise du lotissement appartient exclusivement au lotisseur.

Il est donc strictement interdit à tout propriétaire d'un lot du lotissement de prélever de la terre végétale à des fins personnelles, étant entendu que le lotisseur conserve le droit d'en disposer à sa guise.

#### Article 15 - Séchage du linge

Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres ou balcons.

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

#### Article 16 - Affichage

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

- pour les panneaux indiquant qu'une maison est à louer ou à vendre.
- pour les panneaux ou plaques des professions libérales ou assimilées.
- pour les panneaux dits de chantier jusqu'à l'achèvement des travaux et de commercialisation du lotissement jusqu'à la vente du dernier lot.

## **Article 17 - Nuisance de bruits**

L'usage discret de reproduction sonore est autorisé.

A partir de 22 heures, cet usage est formellement interdit en dehors des maisons d'habitation.

Il peut être exceptionnellement autorisé par la collectivité des propriétaires sous réserve du respect de la loi sur le bruit et avec autorisation du Maire de la Commune.

## **Article 18 - Antennes**

La pose d'antennes extérieures à la maison pour la réception des télécommunications est autorisée.  
Les antennes paraboliques seront placés à l'arrière des constructions.

Au cas où les services compétents procéderaient à une installation rendant suffisante l'utilisation d'antennes intérieures ou aménageraient un réseau de distribution par câbles, le lotisseur ou la collectivité des propriétaires auront la faculté d'exiger que tous les propriétaires procèdent immédiatement à la dépose de toutes antennes extérieures individuelles.

## **Article 19 - Extension du lotissement - Réserves sur les équipements communs**

### **19 - 1 : Extension du lotissement**

Les acquéreurs ne pourront en aucun cas faire opposition à une quelconque extension du lotissement objet des présentes sur les terrains restant la propriété du lotisseur ou de toute personne physique ou morale à lui substituée, et les terrains adjacents pouvant devenir la propriété du lotisseur ou de toute personne physique ou morale à lui également substituée.

En conséquence, le lotisseur ou toute personne physique ou morale s'y substituant ne sera pas tenu de requérir l'accord des précédents acquéreurs pour entreprendre la réalisation d'une quelconque extension du lotissement, ni même d'informer les précédents acquéreurs du projet d'extension.

L'acceptation de ladite extension par les acquéreurs se trouve d'ores et déjà recueillie contractuellement entre les parties en raison de leur adhésion totale et sans réserves aux dispositions du présent Cahier des Charges résultant du fait même de leur acquisition de lots.

Ladite acceptation par les acquéreurs d'une extension du lotissement s'entend également et en tant que besoin, au sens de l'article L 315-3 du Code de l'Urbanisme.

Par conséquent, le lotisseur est explicitement dispensé d'avoir à recueillir ultérieurement une quelconque autre acceptation des acquéreurs, étant dès à présent parfaitement habilité à entreprendre toute extension de lotissement.

### **19 - 2 : Réserves sur les équipements communs**

Le lotisseur se réserve, tant pour lui-même que pour toute personne physique ou morale qui se substituerait à lui, le droit d'utiliser les voies, réseaux et équipements communs du lotissement pour assurer la desserte des terrains voisins restant lui appartenir ou ceux qu'il pourrait acquérir en vue de réaliser à son initiative toute opération contiguë.

Ladite faculté susmentionnée, expressément consentie au lotisseur ou toute personne physique ou morale à lui substituée, à laquelle nul acquéreur ou la collectivité des propriétaires ne pourra s'opposer, se réalisera aux conditions et modalités fixées ci-après :

le lotisseur se réserve, tant pour lui-même que pour toute personne physique ou morale qui se substituerait à lui, le droit de faire usage de tous les équipements du lotissement (voirie et réseaux divers) dans le cas de la réalisation d'un lotissement contigu dont la voirie et les réseaux viendraient à se raccorder à ceux du présent lotissement.

Dans cette éventualité, il est expressément stipulé que nul acquéreur ou la collectivité des propriétaires du premier lotissement ne pourra élever aucune protestation, ni faire aucune opposition, ni prétendre à des indemnités.

Si l'utilisation des ouvrages existants nécessite une augmentation de leurs dimensions ou capacités, le coût consécutif à ces modifications sera supporté exclusivement par le maître de l'Ouvrage de l'opération contiguë qui s'y raccorde.

## **Article 20 - Entretien extérieur des constructions - Tenue générale du lotissement**

Les terrains et constructions doivent être constamment tenus en excellent état de propreté et d'entretien. Les fouilles sont interdites, si ce n'est pour la construction elle-même, et le sol sera remis en état immédiatement après la finition des travaux.

Les décharges (ordures, déchets, fumier, matériaux) sont proscrits sur les lots, les voies, les espaces communs et les terrains voisins. Aucune installation nauséabonde ne sera admise.

La zone en façade entre la voie et la construction sera obligatoirement aménagée en terrain d'agrément. Les jardins potagers ne seront tolérés que sur les parties arrières des terrains. Tout élevage est interdit sur l'ensemble du lotissement.

Les portes, volets, persiennes et plus généralement les éléments extérieurs en bois doivent être vernis ou peints. Les enduits ou peintures des murs de façade doivent être périodiquement refaits.

Les propriétaires devront user de leur lot de manière à ne pas nuire au repos et à la tranquillité de leurs voisins.

Les espaces verts, leurs allées, toutes les installations qui s'y trouvent sont exclusivement réservées aux piétons. Toute circulation de véhicules, de cycles à moteur ou non, y est rigoureusement interdite, à l'exception des véhicules en assurant l'entretien.

Le stationnement des véhicules automobiles est interdit, en dehors des emplacements réservés à cet effet, sur les trottoirs, et sur les placettes terminant les voies en impasse réservées aux manoeuvres de retournement. L'immobilisation prolongée des véhicules sur les espaces communs est interdit.

#### **Article 21 - Ordures ménagères**

La collecte des déchets des lots s'effectuera sur les voies principales du lotissement. Leur dépôt s'effectuera, en vue de leur collecte, en limite de propriété. Ce dépôt devra se faire de façon à générer le minimum de gêne pour les riverains, le plus tard possible par rapport à l'heure habituelle de collecte, et au maximum dans des cas exceptionnels ou des situations particulières, 12 heures avant cette dernière.

#### **Article 22 - Ablotissement**

La réunion de deux ou plusieurs lots contigus par un même propriétaire est autorisé sur l'ensemble du lotissement et échappe aux dispositions des articles L 315-3 et L 315-4 du Code de l'Urbanisme.

#### **Article 23 - Obligation de contracter une assurance**

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

#### **Article 24 - Location**

Les propriétaires pourront louer leur maison comme bon leur semblera à la condition expresse que les locataires soient de bonnes vie et mœurs.

Les baux et engagements de location devront imposer aux locataires, sous peine de nullité de leur contrat, l'obligation de respecter la disposition du présent cahier des charges. Cette action résolutoire peut-être introduite par l'Association Syndicale auprès du Tribunal de Grande Instance de LA ROCHELLE.

Toutefois, les propriétaires resteront personnellement garants et responsables de l'exécution de cette obligation.

Lorsqu'un bail ou un engagement de location dit de longue durée, supérieur ou égal à 12 mois aura été consenti, le propriétaire devra, dans les quinze jours suivant la date de la signature, en aviser par lettre recommandée le Président de l'Association Syndicale.

#### **Article 25 - Mutation**

En cas de mutation, une répartition des charges communes dues à l'association syndicale à ce moment sera établie entre l'ancien et le nouveau propriétaire, étant entendu que l'ancien propriétaire restera redevable envers l'Association Syndicale des charges impayées. Il en sera de même pour toutes les mutations successives.

#### **Article 26 - Association Syndicale**

Il sera constitué entre les acquéreurs présents et à venir du lotissement une Association Syndicale, régie par la loi du 21 Juin 1865, les lois qui l'ont modifiée, les décrets pris pour son application, les articles R 315-6 et 8 du Code de l'Urbanisme et les statuts.

L'acceptation de la vente par acte authentique entraîne pour chaque acquéreur son adhésion de droit et obligatoire à l'Association Syndicale à laquelle il ne peut se soustraire. Il incombe à cette Association Syndicale dans les conditions fixées par le Règlement du lotissement et les conditions particulières énoncées dans le présent Cahier des Charges de prendre en charge la gestion et l'entretien des voiries, espaces communs et ouvrages d'intérêt collectif. Les statuts de l'Association Syndicale sont annexés au présent Cahier des Charges.

#### **Article 27 - Modification du présent Cahier des Charges**

Les dispositions du chapitre 5 afférentes aux conditions de vente ne peuvent être modifiées que par le lotisseur lors de la conclusion des ventes.

Toute modification sera soumise aux dispositions de l'article L 315-3 du Code de l'Urbanisme.

## CHAPITRE CINQUIEME

### DISPOSITIONS RELATIVES A LA VENTE

#### Article 28 - Garantie de délivrance

Le lotisseur transmettra à l'acquéreur la propriété et la jouissance de l'immeuble vendu à compter du jour de l'acte authentique de vente.

L'entrée en jouissance se fera par la prise de possession réelle, l'immeuble vendu étant libre de toute location et de toute occupation.

Le lotisseur ne remettra aux acquéreurs aucun titre de propriété, mais ces derniers demeurent subrogés dans tous les droits du lotisseur pour se faire délivrer à leurs frais, à eux acquéreurs, tout extrait ou expédition d'actes concernant les lots à eux vendus.

Le lotisseur garantit la contenance indiquée, à un vingtième près, ainsi qu'il est prévu à l'article 1619 du Code Civil.

#### Article 29 - Garantie d'éviction

Le lotisseur est tenu à la garantie d'éviction dans les termes de droit.

Il s'oblige à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions hypothécaires pouvant grever le lot vendu.

#### Article 30 - Garanties

*Comme il est stipulé dans l'acte authentique, la vente des lots est effectuée aux conditions ordinaires et de droit.*

Tout acquéreur déclare bien connaître le ou les lots à lui vendus pour avoir examiné les plans et visité les lieux. Les acquéreurs prendront les immeubles à eux vendus dans l'état naturel où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance et tels qu'ils existeront avec leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, sans garantie de l'état du sol ou du sous-sol, non plus que des vices apparents ou cachés ou des communautés ou mitoyennetés pouvant exister et ne pourront prétendre à aucune indemnité ou diminution du prix en raison dudit état quel qu'il soit, ni pour aucun autre motif.

Le lotisseur ne pourra notamment pas être recherché en responsabilité de garantie relative à la structure géologique du sous-sol à propos d'inconsistance du sol, de résurgence d'eau ou de présence rocheuse pouvant entraîner des fondations spéciales ou travaux de drainage et de minage. Les acquéreurs ne pourront tenir le lotisseur pour responsable du mauvais fonctionnement des appareils qu'ils auraient mis en place en matière d'assainissement.

Les acquéreurs ont toute faculté, préalablement à la signature de l'acte authentique, de faire procéder à leur initiative ou à celle de leur constructeur, sur le lot qu'ils ont réservé, à toute étude préalable du sol susceptible de constituer un élément d'appréciation indispensable pour la réalisation de leur projet de construction. Les frais entraînés par ladite étude du sol restent à l'entière charge des acquéreurs qui s'y obligent. La présente faculté est expressément consentie sous la condition formelle d'une remise en état du terrain après exécution de ladite étude, dans le cas où les acquéreurs ne donneraient pas suite à l'acquisition de la parcelle réservée.

De convention expresse et en vertu de la faculté consentie aux acquéreurs de pouvoir réaliser, à leur initiative ou à celle de leur constructeur, toute étude de sol préalablement à la signature de l'acte authentique, il est stipulé que le coût des travaux supplémentaires entraînés, le cas échéant, par des fondations spéciales ou autres travaux résultant de la structure géologique naturelle du sol et du sous-sol, reste exclusivement à l'entière charge des acquéreurs et ne pourra donner lieu à aucune diminution du prix du lot.

Sans préjudice des dispositions particulières stipulées à l'article 4 du présent Cahier des Charges pour les équipements du lotissement, le lotisseur, pris en sa qualité de vendeur est tenu à la garantie décennale édictée par les articles 1792 et s., et 2270 du Code Civil.

A cet égard, le lotisseur déclare avoir souscrit une assurance de responsabilité décennale.

Les propriétaires successifs des terrains et équipements communs bénéficieront de cette assurance, à savoir l'Association Syndicale en vertu de l'acte de transfert de propriété.

Le lotisseur déclare en outre, que le terrain faisant l'objet du lotissement ne comporte pas à sa connaissance des sujétions particulières liées à l'état du sous-sol, telles qu'anciennes carrières, galeries minières, fouilles ou remblais non stabilisés.

### **Article 31 - Mesurage et bornage**

Le Géomètre Expert sera chargé de procéder au mesurage et bornage des lots avant la passation des actes de vente.

Les superficies et dimensions réelles des parcelles seront déterminées après bornage des lots. Un plan régulier de chaque lot sera dressé par ledit Géomètre Expert et devra obligatoirement être annexé à l'acte de vente. Ce plan définira les limites de lot, sa contenance définitive, les marges de reculement ou les angles obligatoires d'implantation, et devra 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 plan de bornage de son lot. Aucune réclamation ne sera admise après la signature de l'acte de vente.

### **Article 32 - Servitudes**

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 leurs risques et périls sans recours contre le lotisseur 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.

D'une manière générale, aucun acquéreur d'un ou de plusieurs lots ne pourra s'opposer, le cas échéant, au passage des canalisations d'eau, d'assainissement, d'électricité, d'éclairage, de gaz, de télédistribution ou de télécommunication devant, pour des raisons techniques, traverser éventuellement son ou ses lots et sera tenu de souffrir les servitudes qui en résulteront.

Chaque acquéreur devra accepter l'existence de regards techniques ou autres installations qui en résulteront et devra préserver et autoriser l'accès aux services d'entretien et aux prestataires dûment mandatés.

Dans le cas où il existerait des lignes électriques (Haute, Moyenne ou Basse Tension) implantées à proximité du lotissement, le lotisseur décline toute responsabilité quant aux perturbations susceptibles d'être subies lors des réceptions des émissions de radio et télévision.

### **Article 33 - Contributions et charges**

Les acquéreurs acquitteront les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels les lots à eux vendus seront et pourront être assujettis à compter du jour qui sera fixé pour leur entrée en jouissance.

Si la Commune exige l'avance de la Taxe Locale d'Équipement par le lotisseur, chaque acquéreur aura l'obligation irrévocable de procéder au remboursement de cette avance normalement due par le Maître d'Ouvrage. Ce remboursement au profit du lotisseur sera exigible lors de la signature de l'acte authentique de vente.

### **Article 34 - Frais et honoraires**

Au moment de la signature de l'acte authentique de vente, chaque acquéreur devra payer, en sus et sans diminution de son prix, les frais, droits et honoraires inhérents à son acte de vente ainsi que sa quote-part dans les frais de publication du Règlement et du Cahier des Charges.

### **Article 35 - Indivision**

Si plusieurs personnes se rendent conjointement et indivisément acquéreurs d'un lot, il y aura solidarité entre elles et les droits et actions, tant personnels que réels du lotisseur seront indivisibles à leur égard, comme aussi à l'égard de leurs héritiers et ayant droit.

### **Article 36 - Publication**

A titre d'annexe, le présent cahier des charges sera porté au rang des minutes du notaire et inclus dans le dépôt des pièces du lotissement, et publié au bureau des hypothèques compétent par les soins du notaire, rédacteur de l'acte de dépôt.

Département de la Charente Maritime

Commune de PONT L'ABBE D'ARNOULT

Lotissement Le Clos de la Madeleine

**STATUTS DE  
L'ASSOCIATION SYNDICALE**

**Maître d'ouvrage :** S.A.R.L. GPM IMMOBILIER  
Avenue des Fourneaux  
17690 ANGOULINS SUR MER  
Tel : 05 46 37 03 00 – Fax : 05 46 37 55 05

**Géomètre-Expert :** S.C.P. CHANTOISEAU BOUTGES  
54, rue de Vaugouin  
17000 LA ROCHELLE

ANNEXÉ A LA MINUTE D'UN ACTE  
REÇU PAR LE NOTAIRE SOUSSIGNÉ

Pièce

I - 6

Dossier 106063

Décembre 2006

# **SOMMAIRE**

## **TITRE 1 - FORMATION - OBJET - SIEGE - DUREE**

ARTICLE 1 - FORMATION DE L'ASSOCIATION

ARTICLE 2 - MEMBRES DE L'ASSOCIATION

ARTICLE 3 - OBJET

ARTICLE 4 - DENOMINATION

ARTICLE 5 - SIEGE

ARTICLE 6 - DUREE

## **TITRE 2 - ADMINISTRATION PROVISOIRE**

ARTICLE 7 - ORGANE D'ADMINISTRATION PROVISOIRE

ARTICLE 8 - FIN DE L'ADMINISTRATION PROVISOIRE

## **TITRE 3 - ASSEMBLEES GENERALES**

ARTICLE 9 - COMPOSITION

ARTICLE 10 - POUVOIRS

ARTICLE 11 - CONVOCATIONS

ARTICLE 12 - VOIX

ARTICLE 13 - QUORUM ET MAJORITE

ARTICLE 14 - TENUE DES ASSEMBLEES

ARTICLE 15 - ORDRE DU JOUR

ARTICLE 16 - DELIBERATIONS

#### **TITRE 4 - ADMINISTRATION**

ARTICLE 17 - SYNDICAT

ARTICLE 18 - DESIGNATION

ARTICLE 19 - REUNIONS DU SYNDICAT ET DELIBERATIONS

ARTICLE 20 - POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DU SYNDICAT

ARTICLE 21 - POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DU PRESIDENT

#### **TITRE 5 - FRAIS ET CHARGES**

ARTICLE 22 - DEFINITIONS

ARTICLE 23 - REPARTITION DES CHARGES

ARTICLE 24 - APPEL DE FONDS

ARTICLE 25 - PAIEMENT ET RECOUVREMENT DES DEPENSES

#### **TITRE 6 DISPOSITION DIVERSES**

ARTICLE 26 - PREMIERE ASSEMBLEE GENERALE - PUBLICITE

ARTICLE 27 - MUTATIONS

ARTICLE 28 - TRANSFERT DE PROPRIETE

ARTICLE 29 - OBLIGATION D'ASSURANCE

ARTICLE 30 - MODIFICATIONS

ARTICLE 31 - DISSOLUTION

ARTICLE 32 - CARENCE DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

ARTICLE 33 - CONTESTATIONS

ARTICLE 34 - PUBLICITE

ARTICLE 35 - POUVOIRS POUR PUBLIER

ARTICLE 36 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

# COMMUNE DE PONT L'ABBE D'ARNOULT

## "LOTISSEMENT LE CLOS DE LA MADELEINE"

### **TITRE 1 - FORMATION - OBJET - SIEGE - DUREE**

#### **ARTICLE 1 - FORMATION DE L'ASSOCIATION**

- 1-01- Il est formé une Association Syndicale libre, régie par la loi du 21 Juin 1865, les lois qui l'ont modifiée, les décrets pris pour son application, les articles R 315-6 et R 315-8 du code de l'Urbanisme et par les présents statuts.
- 1-02- Cette Association Syndicale libre existera entre les propriétaires dépendant du lotissement dont la désignation est rapportée en tête des présentes et dont le périmètre sera celui défini par l'arrêté d'autorisation de lotir et tous arrêtés à prendre ultérieurement à titre de complément, la contenance et les désignations cadastrales de chaque lot devant résulter tant des pièces du dossier de lotissement considéré que des documents d'arpentage à établir.
- 1-03- Cette Association sera constituée par les soins du lotisseur avec le premier acquéreur dès la vente du premier lot. La publicité afférente à cette constitution sera réalisée conformément aux dispositions de l'article 34 des présents statuts.  
*L'acte d'Association revêtira la forme d'un acte authentique.*

#### **ARTICLE 2 - MEMBRES DE L'ASSOCIATION**

- 2-01- Tout acquéreur, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, de l'un des lots divis du lotissement, sera de plein droit et obligatoirement, par le fait même de son acquisition, membre de l'Association Syndicale libre.
- 2-02- Le lotisseur demeurera membre de droit de l'Association aussi longtemps qu'il restera propriétaire de lots du lotissement, perdant cette qualité lors de la dernière cession.
- 2-03- Tout copropriétaire d'un lot sera membre de plein droit de l'Association Syndicale, étant précisé que cette qualité de membre ne pourra s'exercer qu'au travers d'un représentant unique de l'indivision ou de la copropriété.
- 2-04- Le lot étant compris dans le périmètre d'Association Syndicale, l'acquéreur se trouve du fait de son acquisition, de plein droit membre de cette Association Syndicale libre, avec toutes les obligations que cela comporte et qu'il devra supporter.  
L'adhésion à l'Association et le consentement écrit dont fait état l'article 5, alinéa 2, de la loi du 21 juin 1865 résultent de la signature de l'acte authentique de vente comportant pour tout acquéreur, ses héritiers, représentants ou ayant droit, ledit consentement.

### **ARTICLE 3 - OBJET**

L'Association Syndicale a pour objet :

- 3-01- l'acquisition, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs jusqu'à leur classement éventuel dans le domaine communal.  
La dite acquisition des biens et équipements communs devra être réalisée dans les délais et conditions définis à l'article 28 ci-après
- 3-02- la création de tout élément d'équipement nouveau,
- 3-03- la cession éventuelle de tout ou partie des biens de l'Association à une personne morale de droit public,
- 3-04- le contrôle de l'application du règlement et du cahier des charges du lotissement par tous les propriétaires ou occupants,
- 3-05- l'exercice de toutes actions afférentes à ce contrôle ainsi qu'aux ouvrages et équipements,
- 3-06- la gestion et la police des biens communs nécessaires ou utiles pour la bonne jouissance des propriétaires dès leur mise en service et la conclusion de tous contrats et conventions relatifs à l'objet de l'Association, notamment les contrats d'entretien des espaces verts,
- 3-07- l'entretien des terrains et équipements communs à tous les propriétaires du lotissement et compris dans son périmètre, notamment voies, espaces verts, canalisations et réseaux divers, ouvrages de construction nécessaires au fonctionnement et à l'utilisation de ceux-ci,
- 3-08- la souscription des polices d'assurance,
- 3-09- la répartition des dépenses entre les membres de l'Association et leur recouvrement,
- 3-10- et d'une façon générale, toutes opérations financières, mobilières et immobilières, concourant aux objets ci-dessus définis, notamment la réception de toutes subventions et la conclusion de tous emprunts.

### **ARTICLE 4 - DENOMINATION**

Cette Association sera dénommée : "**Association Syndicale du Lotissement**", dont l'appellation figure en tête des présentes.

### **ARTICLE 5 - SIEGE**

Le siège de l'Association sera fixé au domicile de son Président ou en tout autre endroit à déterminer par l'Assemblée Générale dans le département.

### **ARTICLE 6 - DUREE**

La durée de la présente Association Syndicale est illimitée. Toutefois, elle pourra être dissoute dans les conditions précisées à l'article 31 des présents statuts.

## **TITRE 2 - ADMINISTRATION PROVISOIRE**

### **ARTICLE 7 - ORGANE D'ADMINISTRATION PROVISOIRE**

*A titre provisoire et conformément à l'article R 315-8 (c) du code de l'Urbanisme, l'organe d'administration provisoire sera composé du lotisseur et du premier acquéreur, personne physique à l'exclusion de toute personne morale de droit privé.*

*En cas de décès ou d'incapacité du premier acquéreur du lot, la fonction qu'il remplissait sera assurée par le deuxième acquéreur de lot et ainsi de suite si les circonstances l'exigeaient.*

L'organe d'administration provisoire sus-visé intervient pour le compte de l'Association et peut représenter celle-ci à l'égard des tiers en qualité de mandataire syndical.

Ses décisions auront force obligatoire à l'égard des membres de l'Association et s'imposeront avec la même rigueur à l'égard du futur organe d'administration.

*Il disposera sans exception ni réserve des mêmes pouvoirs et attributions que ceux du syndicats, tels qu'ils sont définis à l'article 20 ci après.*

*La fonction de Président sera exercée d'office et à titre provisoire par le premier acquéreur.*

*La fonction de secrétaire sera assurée par le lotisseur, personne physique ou morale.*

*Le siège de l'Association Syndicale est fixé provisoirement au domicile du Président nommé dans les conditions du présent article.*

### **ARTICLE 8 - FIN DE L'ADMINISTRATION PROVISOIRE**

La gestion par l'organe d'administration provisoire prendra fin dès la réunion de la première assemblée générale chargée de désigner l'organe d'administration définitif.

Conformément à l'engagement souscrit par le lotisseur lors de la demande d'autorisation de lotir selon les termes de l'article R 315-6 (c) du code de l'urbanisme, la réunion de la première Assemblée Générale des membres de l'Association Syndicale sera provoquée dans le mois suivant l'attribution de la moitié des lots ou au plus tard dans l'année suivant l'attribution du premier lot, afin de substituer à l'organe d'administration provisoire, initialement mis en place, un organe désigné par la dite assemblée.

Cette convocation de la première Assemblée Générale sera effectuée à la diligence du lotisseur et en cas de non-respect de cet engagement, tout attributaire d'un lot aura la faculté de provoquer par ordonnance, sur requête du Tribunal de Grande Instance, la réunion effective de cette première assemblée générale.

## TITRE 3 - ASSEMBLEES GENERALES

### ARTICLE 9 - COMPOSITION

- 9-01- L'assemblée générale se compose de toutes les personnes définies à l'article 2.
- 9-02- Si l'un des lots fait l'objet d'une copropriété, conformément à la loi 65-557 du 10 juillet 1965, c'est la copropriété qui est membre de l'assemblée générale et c'est le syndic de la copropriété qui la représente à l'assemblée générale, sans avoir à justifier d'une autorisation préalable de l'assemblée générale de son syndicat.  
A l'égard de l'Association Syndicale, les votes émis par le syndic de copropriété sont, en toute hypothèse, considérés comme l'expression de la volonté de ceux que le syndic représente. Le vote du syndic est indivisible.
- 9-03- Dans le cas de nue-propriété et d'usufruit, l'usufruitier représente de plein droit le nu-propriétaire.
- 9-04- Les propriétaires indivis d'un même immeuble sont tenus de se faire représenter par une seule personne désignée parmi les co-indivisaires.
- 9-05- Les mineurs et autres incapables sont représentés par leurs représentants légaux.
- 9-06- Les membres de l'Association peuvent se faire représenter par un mandataire qui doit lui-même être membre de l'Association.  
Un même mandataire ne peut grouper un nombre de mandat supérieur à trois.
- 9-07- Avant chaque assemblée, le président constate les mutations intervenues depuis la dernière assemblée et modifie en conséquence l'état nominatif des membres de l'Association.

### ARTICLE 10 - POUVOIRS

- 10-01- L'assemblée générale statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-après stipulées est souveraine pour toutes les questions relevant de l'objet de l'Association.
- 10-02- Elle nomme le syndicat de l'Association composé de quatre membres.
- 10-03- Elle se prononce et arrête définitivement les comptes de chaque année.
- 10-04- Elle fixe, sur proposition du syndicat, la provision nécessaire, pour l'année en cours, en vue d'assurer les dépenses visées à l'article 22-3 pour l'administration et le fonctionnement de l'Association, pour l'entretien des ouvrages et les travaux à exécuter.
- 10-05- Elle se prononce sur les modifications des statuts de l'Association, du cahier des charges de droit privé, ainsi que des documents du lotissement de droit public, selon les termes de l'article L 315-3 du Code de l'Urbanisme ou de tout autre texte légal s'y rapportant, sous réserve du respect des droits du lotisseur résultant des règles établies contractuellement entre lui et les acquéreurs.  
Par conséquent, lesdites règles de droit privé mentionnées dans les présents statuts et le cahier des charges ayant trait aux rapports du lotisseur et des propriétaires et aux obligations contractuelles réciproques entre lotisseur et Association Syndicale ne pourront, en aucun cas et sous aucun prétexte, faire l'objet d'une quelconque modification résultant de la seule volonté de l'assemblée générale, sans l'accord préalable et express du lotisseur ou ses ayants droit, et conservent irrévocablement leur caractère immuable.

- 10-06- Les décisions régulièrement adoptées obligent tous les propriétaires, même ceux qui ont voté contre la décision ou qui n'ont pas été présents ou représentés à la réunion.

## **ARTICLE 11 - CONVOCATION**

- 11-01- L'Assemblée Générale est réunie chaque année à titre ordinaire sur convocation du Président au lieu indiqué dans les lettres de convocation et pour la première fois dans les conditions prévues à l'article 8 des présents statuts.
- 11-02- L'Assemblée générale peut être convoquée extraordinairement lorsque le syndicat le jugera nécessaire.
- 11-03- En outre, le Président est tenu de la convoquer extraordinairement si la demande écrite dûment motivée lui en est faite par la moitié au moins des membres de l'Association.
- 11-04- Lorsque l'assemblée est convoquée selon les termes de l'alinéa 11-3 sus mentionné, les membres signataires de la demande indiqueront au syndicat les questions à porter à l'ordre du jour et formuleront les projets de résolution.  
Dans cette même éventualité, le syndicat peut formuler, en outre et pour sa part, son propre ordre du jour et ses projets de résolutions en les présentant distinctement.
- 11-05- Les convocations sont adressées au moins quinze jours avant la réunion par les soins du Président. Elles comprennent l'indication du jour, heure, lieu, et ordre du jour.  
Elles peuvent être envoyées, soit par pli recommandé, soit par remise en mains propres contre décharge.

## **ARTICLE 12 - VOIX**

- 12-01- Sauf dispositions législatives ou réglementaires contraires, la propriété d'un lot confère une voix. Il y a autant de voix que de lots. Les lots destinés à l'équipement collectif du lotissement ne confèrent pas de voix. Le Président établit chaque année au 1er Janvier le tableau des propriétaires et des voix de l'Association.
- 12-02- En cas de plusieurs lots dans les mains du même propriétaire, celui-ci bénéficiera d'autant de voix que de lots à lui attribués.  
Ainsi le lotisseur dispose d'autant de voix que de lots invendus.
- 12-03- Cas particulier:  
Au cas où un ou plusieurs lots sont destinés à recevoir plusieurs logements, la propriété des lots concernés ne confère pas plus de voix qu'un lot destiné à la construction d'un seul logement.
- 12-04- En cas de différend, le syndicat a compétence pour statuer souverainement sur le nombre de voix appartenant à chaque propriétaire.

## **ARTICLE 13 - QUORUM ET MAJORITE**

- 13-01- Sauf les exceptions ci-après énoncées, les décisions de l'Assemblée Générale sont prises à la majorité des voix exprimées par les propriétaires présents ou représentés.  
Dans ce cas, l'Assemblée Générale ordinaire ou extraordinaire est valablement constituée et peut valablement délibérer quand le nombre des voix présentes ou représentées est égal à la moitié plus une du total des voix de l'Association.  
Lorsque cette condition n'est pas remplie, une seconde convocation est faite par les soins du Président à quinze jours d'intervalle.

Les membres présents à la seconde réunion délibèrent valablement quel que soit le nombre des voix représentées par eux, mais seulement sur les objets mis à l'ordre du jour de la première réunion.

13-02- Lorsque l'Assemblée est appelée à délibérer sur un projet de modification des présents statuts ou du cahier des charges de droit privé, ses décisions sont valablement prises par les deux tiers au moins de l'ensemble des voix de l'Association.

Dans ce cas l'Assemblée Générale ordinaire ou extraordinaire est valablement constituée et peut valablement délibérer quand le nombre des voix présentes ou représentées est égal au deux tiers au moins du total des voix de l'Association.

Lorsque cette condition n'est pas remplie, une seconde convocation est faite par les soins du Président à quinze jours d'intervalle.

L'Assemblée Générale convoquée en seconde session sur le même ordre du jour délibère valablement dans les mêmes conditions de quorum et de majorité requise des deux tiers au moins total des voix de l'Association en ce qui concerne la modification des statuts ou le cahier des charges.

Elle peut cependant délibérer valablement quel que soit le nombre de voix représentées mais exclusivement sur les autres objets mis à l'ordre du jour de la première réunion conformément aux dispositions de l'article 13-01

L'ordre du jour de l'Assemblée Générale appelée à se prononcer sur des modifications des présents statuts ou cahier des charges de droit privé, ne pourra porter que sur des modifications ne concernant pas les règles de droit privé ayant trait aux rapports du lotisseur et des propriétaires et aux obligations contractuelles réciproques entre lotisseur et Association Syndicale visées à l'article 10-5 des présents statuts.

13-03- Lorsque l'Assemblée est appelée à délibérer sur une demande de modification des pièces du dossier d'autorisation de lotir approuvé du lotissement, autres que les présents statuts ou le cahier des charges de droit privé, ses décisions ne sont valablement prises que dans les conditions de majorité fixées par l'article L 315-3 du code de l'Urbanisme ou de tout autre texte légal s'y rapportant et ne sont applicables que pour autant que l'autorité administrative prononce la modification ayant fait l'objet du vote.

## **ARTICLE 14 - TENUE DES ASSEMBLEES**

L'Assemblée Générale est présidée par le Président ou, à défaut, par le Vice-Président ou par le Doyen des membres du syndicat.

Le Président de l'assemblée est assisté de deux scrutateurs et d'un secrétaire choisis parmi les membres de l'Assemblée.

Il est tenu une feuille de présence comportant les noms, prénoms, et domiciles des propriétaires présents ou représentés et le nombre de voix auquel chacun a droit, et elle est signée en début de séance par chacun d'eux ou son mandataire.

Cette feuille de présence est certifiée par les membres du bureau de cette Assemblée et demeure annexée au procès verbal.

Elle doit être communiquée à tout propriétaire la requérant.

## **ARTICLE 15 - ORDRE DU JOUR**

15-01- Lors de l'Assemblée Générale ordinaire, la discussion porte sur les questions inscrites à l'ordre du jour, ainsi que sur toutes les questions posées par un ou plusieurs membres de l'Association par lettre recommandée avec demande d'avis de réception huit jours au moins avant la séance. Dans les réunions extraordinaires ou lorsque la convocation de l'Assemblée a été demandée par la moitié des membres de l'Association, l'Assemblée ne peut délibérer que sur les questions expressément mentionnées sur les convocations.

15-02- L'ordre du jour portant modification des présents statuts ou cahier des charges de droit privé, devra être conforme aux dispositions visées aux articles 10-05 et 13-02 des présents statuts.

**ARTICLE 16 - DELIBERATIONS**

16-01- Les délibérations de l'Assemblée sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial ouvert à cet effet et qui seront signés par les membres du syndicat.  
Le registre des délibérations est conservé par le Président ou le secrétaire.

16-02- Les décisions sont notifiées aux propriétaires qui n'ont pas été présents ou représentés, au moyen d'une copie du procès-verbal certifiée par le Président. Ces copies certifiées sont adressées sous pli simple aux propriétaires ayant participé, par eux-mêmes ou par un mandataire, aux travaux de l'Assemblée et ayant voté pour les résolutions présentées ou s'étant abstenus.  
Les copies du procès-verbal certifiées sont adressées sous pli recommandé avec avis de réception aux propriétaires n'ayant pas participé aux travaux de l'Assemblée ou ayant voté contre les résolutions proposées.

16-03- Toutes copies à produire en justice ou ailleurs sont certifiées par le président de l'Association.

**TITRE 4 - ADMINISTRATION**

**ARTICLE 17 - SYNDICAT**

17-01- L'Association Syndicale est administrée par un syndicat de quatre membres élus par l'Assemblée Générale. Ces quatre membres désignent parmi eux le Président, le Vice-Président, le trésorier, et le secrétaire.  
Les fonctions de syndic et Président sont exercées à titre gratuit.

17-02- En aucun cas, le lotisseur ne peut être membre du syndicat, ni exercer la fonction de Président après la première Assemblée Générale.

**ARTICLE 18 - DESIGNATION**

Les syndics sont élus par l'Assemblée Générale pour une durée de trois ans. Ils sont rééligibles. Les premiers syndics sont élus par la première Assemblée Générale convoquée selon les dispositions de l'article 8.

**ARTICLE 19 - REUNIONS DU SYNDICAT ET DELIBERATIONS**

19-01- Le syndicat se réunit, sous la présidence du Président, à l'endroit désigné par lui-même, toutes les fois qu'il le juge nécessaire.  
Tout syndic n'ayant pas assisté sans motif valable à trois réunions consécutives sera avisé par lettre recommandée qu'il n'appartient plus au syndicat.  
Dans ce cas, le Président convoquera une Assemblée Générale ordinaire ou extraordinaire pour faire procéder à l'élection d'un nouveau syndic.

19-02- Les délibérations du syndicat sont prises à la majorité. Le syndicat délibère valablement alors même que trois syndics seraient présents, mais alors les décisions ne peuvent être prises qu'à l'unanimité.

Les délibérations sont inscrites par ordre et date sur un registre et signées par tous les membres présents à la séance. Tous les membres de l'Association ont le droit de prendre communication du registre des délibérations.

En cas de partage des voix, la voix du Président est prépondérante.

## **ARTICLE 20 - POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DU SYNDICAT**

Le syndicat a les pouvoirs les plus étendus dans le cadre et pour la réalisation de l'objet de l'Association ci-dessus définie.

Il a notamment, sans que cette énumération soit limitative, les pouvoirs suivants :

- 20-01- il administre, conserve et entretient tous les biens communs et éléments d'équipements généraux du lotissement compris dans son périmètre et faisant partie de son objet;
- 20-02- il engage le personnel nécessaire à la conservation, à l'entretien et à la police des biens et équipements ci-dessus visés, fixe les conditions de son emploi et le rémunère;
- 20-03- il fait effectuer tous travaux d'entretien courant ou nécessaire;
- 20-04- il substitue l'Association Syndicale au lotisseur pour la prise en charge des contrats d'entretien;
- 20-05- il commande l'exécution de tous travaux urgents, sauf à en référer aussitôt que possible à l'Assemblée Générale;
- 20-06- il fait effectuer, sur décision de l'Assemblée Générale, tous travaux de création de biens communs nouveaux ou d'éléments d'équipement; à cet effet, il conclut tout marché, en surveille l'exécution et procède à leur règlement;
- 20-07- il a tous pouvoirs pour constater par acte authentique, conjointement ou non avec le lotisseur, la réalisation de la condition suspensive à laquelle était soumise l'acte de vente par ledit lotisseur au profit de l'Association, des terrains et équipements communs dont il sera fait mention à l'article 28.  
Corrélativement, il conclut toute cession gratuite à la commune des terrains et équipements communs dont elle aura demandé éventuellement le classement dans la voirie communale.  
Aux fins ci-dessus, il signe tous actes, souscrit toutes déclarations et engagements et requiert toute publicité;
- 20-08- il ouvre tous comptes en banque, les fait fonctionner au crédit au débit, place et retire tous fonds;
- 20-09- il fait toutes opérations avec l'administration des P.T.T. reçoit tout pli recommandé, lettre chargée, donne toute décharge et signature au nom de l'Association;
- 20-10- il conclut toute convention avec toutes administrations, collectivités locales et services concédés, reçoit toute subvention, contracte tout engagement;
- 20-11- il tient à jour l'état nominatif des membres de l'Association;
- 20-12- il établit chaque année le tableau des voix et obligations des propriétaires;
- 20-13- il établit le budget des dépenses d'administration et détermine également le montant de la somme qu'il est nécessaire d'appeler auprès des membres afin de constituer le fonds de roulement de l'Association devant permettre à cette dernière de faire face aux engagements de dépenses en attendant leur recouvrement et décide de tous appels de fonds complémentaires, s'il y a lieu;
- 20-14- il procède à l'appel auprès des propriétaires, des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'Association et recouvre les fonds;

- 20-15- il engage les poursuites à l'égard des auteurs et responsables des dégradations causées aux voies, réseaux divers, et espaces collectifs et procède aux recouvrements de créances qui en découlent;
- 20-16- il représente l'Association en justice, tant en demande qu'en défense. Il transige, compromet, acquiesce et se désiste sur toutes ses actions;
- 20-17- il veille à la conservation des plans et registres de l'Association.

## **ARTICLE 21 - POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DU PRESIDENT**

21-01- Dès sa nomination, le Président est investi de tous les pouvoirs relevant de sa fonction en vertu d'une délégation statutaire générale.

- Il préside les réunions du syndicat et de l'Assemblée Générale.
- Il représente l'Association Syndicale en justice à l'égard des tiers.
- Il répond à toute demande qui pourrait être faite contre l'Association et à toute poursuite qui peut être exercée contre elle. Il comparait en justice et fait valoir les moyens de défense de l'Association.
- Il signe tous actes, prend tous engagements, fait toutes déclarations, fournit toutes pièces et plans, s'engage au nom du syndicat et de l'Assemblée au paiement de tous frais quelconques.
- Il a qualité pour prendre seul toute mesure conservatoire sauf à en référer dans les plus brefs délais au syndicat ou à l'Assemblée Générale.
- D'une façon générale, il agit pour le compte de l'Association au mieux de ses intérêts, les pouvoirs ci-dessus étant indicatifs et non limitatifs.

21-02- Le Président ne contracte, en raison de ses fonctions, aucun engagement personnel ni solidaire. Il ne répond que de l'exécution de son mandat

## **TITRE 5 - FRAIS ET CHARGES**

### **ARTICLE 22 - DEFINITIONS**

22-01- En application des dispositions de l'article R 315.8 du Code de l'Urbanisme, seuls, le lotisseur exclusivement pour la quote-part des lots invendus et les membres de l'Association, attributaires des lots qui ont donné lieu à l'obtention du certificat visé à l'article R 315.36 (a) du Code de l'Urbanisme, participent aux dépenses d'entretien et de gestion des équipements communs, à l'exclusion de tous frais et charges quelconques concernant les équipements des lots privatifs ou les bâtiments qui restent à l'entière charge personnelle de leurs propriétaires respectifs.

22-02- Charges résultant des dégradations causées aux équipements communs :

Sont formellement exclues des charges de l'Association Syndicale, les dépenses entraînées par le fait ou la faute, soit de l'un des membres de l'Association Syndicale, soit d'une personne dont l'un de ceux-ci est légalement responsable.

Cependant, pour ce qui concerne les dépenses consécutives aux réparations des dégradations causées aux équipements communs lors de la construction des maisons, il est expressément stipulé que lesdites dépenses seront portées d'office à l'entière charge de l'Association Syndicale, par dérogation aux principes sus-énoncés et en application des disposition visées à

l'article 28 des présents statuts, lorsque l'auteur et responsable desdites dégradations n'a pu faire l'objet d'aucune identification pour quelque raison que ce soit.

La prise en charge des dégradations sus-mentionnées interviendra dès la délivrance du premier certificat visé à l'article R 315.36 (a) du Code de l'Urbanisme constatant l'exécution des travaux hors finitions et à fortiori dès la délivrance du deuxième certificat constatant l'exécution de tous les travaux prescrits par l'arrêté d'autorisation de lotir.

Si l'auteur responsable desdites dégradations est parfaitement identifié et s'il existe un lien de droit sous forme de contrat de louage d'ouvrage avec l'un quelconque des propriétaires du lotissement, il appartient au propriétaire concerné de procéder aux poursuites d'usage à son égard au titre des responsabilités encourues en matière de dommages causés à autrui

En cas de défection du propriétaire concerné et en raison du fait qu'il s'agit, en l'occurrence, de dégradations causées à des biens d'équipements communs non privatifs, l'Association Syndicale est tenue de se substituer au propriétaire défectueux, afin d'exercer, en son lieu et place, lesdites poursuites à l'égard de l'auteur identifié des dégradations.

Faute de ne pas avoir procédé aux-dites poursuites ou encore si elles restent infructueuses pour quelques raisons que se soit, l'Association Syndicale demeure seule responsable à l'égard du lotisseur du paiement des réparations consécutives aux-dites dégradations.

La constatation des dégradations susmentionnées, quel que soit le cas de figure, résulte d'un état des lieux établi contradictoirement entre le lotisseur et l'Association Syndicale, étant entendu que la délivrance de l'un ou l'autre des certificats visés à l'article R 315.36 (a) du Code de l'Urbanisme précédemment mentionnés constitue l'état des lieux d'origine.

Au surplus et en tout état de cause, il est expressément stipulé que le lotisseur est formellement dispensé de toute participation aux-dites dépenses résultant des dégradations aux biens d'équipements communs, au sujet desquelles il n'assume aucune responsabilité.

22-03- Les frais et charges du lotissement sont répartis en trois catégories principales de dépenses :

- les dépenses d'administration et de fonctionnement
- les dépenses relatives à l'entretien courant et nécessaires des biens d'équipements communs
- les dépenses exceptionnelles pour travaux de création d'équipements nouveaux et d'intervention urgente pour la conservation ou préservation des biens d'équipements communs existants.

Toutes ces dépenses, sauf celles visées aux articles 20-04 et 22-02, quelle que soit leur nature ou importance, doivent être, préalablement à leur engagement, soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale des propriétaires du lotissement statuant dans les conditions prévues aux articles 12 et 13 des présents statuts.

## **ARTICLE 23 - REPARTITION DES CHARGES**

23-01- Les charges sont réparties entre les membres de l'Association Syndicale proportionnellement au nombre de lots détenus par chacun d'eux. Dans le cas où un lot viendrait à appartenir à plusieurs co-propriétaires et titulaires de droit d'usage et d'habitation, ceux-ci seront tenus solidairement des charges à l'égard de l'Association Syndicale.

23-02- Cas particulier

Au cas où un ou plusieurs lots du lotissement sont destinés à recevoir plusieurs logements, les charges seront réparties comme il est dit ci-dessus tant que lesdits lots n'auront pas fait l'objet d'un début de construction. Dès que ces lots bénéficient d'un permis de construire ayant fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier, le ou les lots considérés supporteront les charges communes du lotissement au prorata du nombre de logements ayant fait l'objet de la déclaration d'ouverture de chantier, ceux-ci s'ajoutant au nombre de lots initialement créés.

## **ARTICLE 24 - APPELS DE FONDS**

- 24-01- Les dépenses définies à l'article 22 ci-dessus font l'objet d'appels de fonds adressés par le syndicat à chaque propriétaire.  
A ce titre, il est précisé que les dépenses visées aux articles 22-3-2 et 22-3-3 ne sont pas payables par imputation sur la dotation visée aux articles 20-12 et 22-3-1, laquelle constitue le fonds de roulement de l'Association.
- 24-02- Les appels de fonds sont faits aux époques déterminées par le syndicat, soit sur envoi d'un compte de dépenses effectuées, soit en fonction de la prévision budgétaire établie par le syndicat et entérinée par l'Assemblée Générale.
- 24-03- Lors de la signature de l'acte authentique, chaque acquéreur versera entre les mains du notaire rédacteur de l'acte, une somme forfaitaire par lot acquis, qui sera portée au compte séquestre de l'étude ouvert au nom de l'Association Syndicale en vue de constituer les fonds de roulement et de fonctionnement de ladite Association.  
Les sommes ainsi consignées seront ensuite transférées au compte bancaire de l'Association Syndicale dès que ledit compte aura été ouvert par le représentant légal de l'Association désigné lors de la tenue de la première Assemblée Générale.  
Seul le Syndicat, organe d'administration définitif désigné par la première Assemblée Générale, est habilité à percevoir et gérer lesdits fonds.

## **ARTICLE 25 - PAIEMENT ET RECouvreMENT DES DEPENSES**

- 25-01- Les rôles sont préparés par le trésorier du syndicat en fonction de l'état de répartition établi conformément à l'article 22 et approuvé par le syndicat.  
Ces rôles sont déposés huit jours avant une mise en recouvrement au siège de l'Association Syndicale.
- 25-02- Au cas où un immeuble viendrait à appartenir à plusieurs copropriétaires, il est expressément stipulé qu'il existe une solidarité et indivisibilité entre les copropriétaires à l'égard de toutes créances dues à l'Association Syndicale.
- 25-03- Tout propriétaire est responsable tant de sa propre cotisation que de celle qui pourrait incomber à son locataire ou ayant droit, de telle sorte que l'Association Syndicale n'ait à connaître pour le recouvrement des dépenses que le propriétaire du ou des lots.
- 25-04- Toute somme restant impayée après trente jours comptés à partir de la date d'exigibilité entraînera la perception d'un intérêt de retard suivant le taux de base de la Banque de France augmenté de 4 points.
- 25-05- Tout appel de fonds impayé, après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, sera recouvré par voie judiciaire à la diligence du Président et aux frais exclusifs de la partie défaillante.

## **TITRE 6 - DISPOSITION DIVERSES**

### **ARTICLE 26 - PREMIERE ASSEMBLEE GENERALE - PUBLICITE**

- 26-01- La première Assemblée Générale sera convoquée par le lotisseur selon les dispositions de l'article 8 des présents statuts.  
Elle sera présidée par ledit lotisseur.

- 26-02- Les convocations seront adressées à chaque membre de l'Association par lettre recommandée avec accusé de réception au moins quinze jours avant la réunion.
- 26-03- Cette première Assemblée Générale sera valablement constituée et pourra valablement délibérer dans les conditions prévues à l'article 13-01 des présents statuts.
- 26-04- Le but de la première Assemblée Générale sera de désigner les membres du syndicat, organe d'administration définitif.
- 26-05- Un extrait du procès-verbal de cette première Assemblée Générale sera publié dans un Journal d'Annonces Légales du département et transmis à la Préfecture pour être inséré dans le recueil des actes administratif du département, ainsi qu'à la Commune.
- 26-06- Les frais entraînés par l'accomplissement de ces formalités sont à la charge exclusive de l'Association Syndicale qui s'y oblige.

**ARTICLE 27 - MUTATION**

Chaque propriétaire s'engage en cas de mutation à imposer à ses acquéreurs l'obligation de prendre ses lieu et place dans l'Association.  
 Ainsi, en cas de mutation et en application des dispositions de l'article 2-04, chaque propriétaire est tenu d'en faire la déclaration par lettre recommandée adressée au Président ou par remise en mains propres contre récépissé. Il doit être à jour de ses cotisations au moment de la mutation et en justifier au notaire rédacteur de l'acte, par une attestation du syndicat ou dans le cas contraire prendre l'engagement d'établir une répartition des cotisations dues à l'Association entre l'ancien et le nouveau propriétaire au prorata de la période d'occupation, étant entendu que seul l'ancien propriétaire restera personnellement redevable des cotisations impayées envers l'Association Syndicale.

**ARTICLE 28 - TRANSFERT DE PROPRIETE**

- 28-01- Le transfert de la propriété des terrains et équipements communs sera consenti, moyennant le prix symbolique de un franc, (compte-tenu que leur valeur a déjà été comprise dans le prix de vente des lots) aux termes d'un acte qui sera dressé par le notaire rédacteur de l'acte constitutif de l'Association et dès sa publication, mais sous la condition suspensive de la réalisation des travaux prescrits à l'arrêté d'autorisation de lotir et de l'obtention du certificat visé à l'article R 315-36 (a) du code de l'Urbanisme constatant l'exécution complète desdits travaux.  
 Tous les frais relatifs à cet acte et sa publication sont à la charge exclusive de l'Association Syndicale qui s'y oblige.
- 28-02- L'entrée en jouissance et la prise de possession réelle seront effectuées au jour de la réalisation de la condition suspensive.  
 Cette réalisation résultera de la délivrance du certificat sus-énoncé à l'article 28-01 et la constatation résultera de son dépôt au rang des minutes du notaire, chargé de l'opération, par le lotisseur ou la partie la plus diligente, aux frais exclusifs de l'Association Syndicale.
- 28-03- La prise en charge et la gestion des équipements communs par l'Association Syndicale deviendront effectives et irréversibles dès la délivrance du certificat visé à l'article R 315-36 (a) du Code de l'Urbanisme constatant l'exécution complète des travaux prescrits à l'arrêté d'autorisation de lotir, et constituant la réalisation de la condition suspensive mentionnée à l'article 28-02, sauf pour ce qui concerne les dégradations occasionnées aux équipements communs dont la prise en charge intervient dès la délivrance du premier certificat visé à l'article R315-36 (a) du Code de l'Urbanisme constatant l'exécution des travaux hors finitions et aux conditions fixées à l'article 22-02 des présent statuts.

A cet effet, et en application des dispositions de l'article R 315-29 (b) du Code de l'urbanisme, l'Association Syndicale sera informée en la personne de son Président de la date retenue pour procéder à la réception desdits travaux par lettre recommandée avec accusé de réception adressée quinze jours avant la date prévue.

28-04- Si, pour quelque cause ce soit, le Président ou le représentant désigné de l'Association Syndicale ne déféraient pas la convocation qui leur aura été notifiée et s'ils n'assistaient pas à la réception des travaux à la date prévue, ou encore si l'acte de dépôt au rang des minutes du notaire chargé de l'opération, du certificat visé à l'article R 315-36 (a) du Code de l'Urbanisme n'était pas signé conjointement par le lotisseur et l'Association Syndicale, le notaire fera parvenir à ladite Association une expédition de cet acte de dépôt par pli recommandé avec accusé de réception, dans les 15 jours de la signature. L'envoi de cette expédition vaudra livraison à l'Association Syndicale des équipements communs entraînant irrévocablement leur prise en charge et gestion avec effet rétroactif du jour de la délivrance dudit certificat.

28-05- L'accomplissement des formalités visées aux articles 28-01 à 28-04 dégagera irrévocablement le lotisseur de toutes obligations et responsabilités quelconques à l'égard de l'Association Syndicale concernant l'entretien et la gestion des équipements communs.

28-06- Dès la régularisation du transfert de propriété, l'Association Syndicale pourra entamer si elle le désire toute négociation avec la collectivité locale compétente en vue du classement des terrains et équipement communs dans le domaine de la personne morale de droit public.

## **ARTICLE 29 - OBLIGATION D'ASSURANCE**

Dès que la propriété des biens d'équipements lui aura été transférée dans les conditions fixées à l'article 28, l'Association Syndicale s'oblige à souscrire une assurance de responsabilité civile. Cette assurance de responsabilité civile pourra être éventuellement complétée par une assurance appelée "Protection Juridique".

## **ARTICLE 30 - MODIFICATION**

Les modifications des présents statuts pourront intervenir dans les conditions fixées aux articles 10-5 et 13-2.

## **ARTICLE 31 - DISSOLUTION**

31-01- La dissolution ne pourra être prononcée que par une délibération prise à la majorité de trois quarts des voix de tous les propriétaires du lotissement.

31-02- En outre, cette dissolution ne pourra intervenir que dans le cas d'une disparition totale de l'objet défini à l'article 2 des présents statuts notamment par la rétrocession des terrain et équipements communs dans le domaine d'une personne morale de droit public.

## **ARTICLE 32 - CARENCE DE L'ASSOCIATION SYNDICALE**

En cas de carence de l'Association Syndicale pour un quelconque de ses objets, un syndic peut être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance à la requête soit d'au moins trois propriétaires, soit du seul lotisseur.

Dans ce cas, le syndic dispose des pouvoirs du syndicat sans limitation .

### **ARTICLE 33 - CONTESTATIONS**

Toute contestation et tout différend concernant l'application des présents statuts seront soumis à l'arbitrage d'un arbitre accepté d'un commun accord ou à défaut déferés devant le Tribunal de Grande Instance.

### **ARTICLE 34 - PUBLICITE**

Conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi du 21 juin 1865, un extrait de l'acte d'Association et des présents statuts seront publiés dans une Journal d'Annonces Légales du département dans un délai d'un mois à compter de la date de la première acquisition.

De plus, les présents statuts, l'acte d'Association et deux exemplaires du journal d'annonces légales seront transmis aux services de la Préfecture en vue de leur insertion dans le recueil des actes-administratifs-du-département-selon-les-dispositions-du-décret-du-18-Décembre 1927.

En outre, à titre d'annexe et de complément au cahier des charges, les présents statuts seront inclus dans le dépôt des pièces du lotissement et publiés au bureau des hypothèques compétent par les soins du notaire rédacteur de l'acte de dépôt.

Les frais afférents à la publication des présents statuts telle que mentionnée ci-dessus sont à la charge exclusive de l'Association Syndicale qui s'y oblige.

### **ARTICLE 35 - POUVOIRS POUR PUBLIER**

Pour faire publier les présentes dans un des journaux d'annonces légales du département et pour remettre à la Préfecture un extrait des présentes, conformément à l'article 6 de la loi du 21 juin 1865, pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une expédition des présentes.

### **ARTICLE 36 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

L'Association Syndicale demeure soumise pour tous les effets des présents statuts à la juridiction du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation du lotissement.

**Département de la Charente Maritime**

**Commune de PONT L'ABBE D'ARNOULT**

**Lotissement Le Clos de la Madeleine**

**PROGRAMME DES TRAVAUX**

ANNEXÉ A LA MINUTE D'UN ACTE  
REÇU PAR LE NOTAIRE SOUSSIGNÉ

**Maître d'ouvrage : S.A.R.L. GPM IMMOBILIER**  
Avenue des Fourneaux  
17690 ANGOULINS SUR MER  
Tel : 05 46 37 03 00 – Fax : 05 46 37 55 05

**Géomètre-Expert : S.C.P. CHANTOISEAU BOUTGES**  
54, rue de Vaugouin  
17000 LA ROCHELLE

**Pièce**

**I - 5**

**Dossier 106063**

**Décembre 2006**

# Programme des travaux

## 1 - Descriptif des travaux

Le lotisseur s'engage à exécuter les travaux décrits ci-après et figurant aux plans ci-annexés pour assurer la viabilité du lotissement Le Clos de la Madeleine sur la Commune de PONT L'ABBE D'ARNOULT, après notification qui lui sera faite de l'approbation du lotissement.

Le programme des travaux porte sur l'ensemble des voies et réseaux indiqués sur les différents plans joints.

## 2 – Provenance des matériaux et fournitures utilisés

Tous les matériaux et fournitures utilisés dans le cadre des travaux décrits ci-après proviendront de carrières ou d'usines agréées. Il seront de premier choix et seront conformes aux normes en vigueur. Ils répondront aux exigences des différents concessionnaires.

## 3 - Phasage des travaux

Les travaux d'aménagement se dérouleront en une seule tranche qui sera composée de deux phases

- viabilisation des lots et empiérement de la voirie,
- finitions de voirie et de réseaux et plantations sur les espaces communs.

## 4 - Nettoyage du terrain – Terrassement des voies – Ouverture des tranchées

Les travaux comprendront

- le décapage de la terre végétale sous l'emprise des voies,
- la réalisation de tranchées pour la mise en place de tous les réseaux depuis les conduites principales existantes,
- le terrassement du corps des chaussées.

Le décapage de la terre végétale s'effectuera sur une épaisseur de 20 à 30 cm environ.

Les terrassements devront respecter les indications portées sur les plans. Tous les déblais excédentaires seront évacués vers un lieu de décharge autorisé. Le fond de forme sera soigneusement compacté.

Les réseaux d'évacuation des eaux pluviales et usées seront placés dans des tranchées spécifiques, les autres dans une tranchée technique commune.

Dans cette dernière, les différents câbles, tuyaux, gaines ou fourreaux seront positionnés dans le respect des écartements préconisés par les différents concessionnaires. Un lit de sable de 0.10m minimum sera mis en œuvre en fond de tranchée. Après pose des réseaux, les canalisations seront recouvertes par une couche de sable d'au moins 0.20m au dessus des génératrices supérieures. Les grillages avertisseurs de couleurs appropriées seront placés au dessus de chaque réseau à 0.40m environ. Le reste de la tranchée sera remblayé en matériaux du site s'ils sont propres au réemploi ou en Grave Non Traitée 0/31.5. Un compactage approprié particulièrement soigné, dans le respect des prescriptions du Fascicule 70, sera apporté à chaque étape de la fermeture.

## 5 - Voirie interne

### a / composition de la voie :

Elle sera composée des éléments suivants :

- une bande de roulement de 5.00m de largeur à dévers unique,
- un trottoir de 2.50m de large permettant le stationnement des véhicules et le cheminement des piétons
- un trottoir de 1.20m minimum de large permettant le cheminement des piétons

Elle sera terminée par une placette de retournement.

### b / structure de la voie :

La voie interne aura la structure ci-après :

- membrane géotextile (si nécessaire),
- couche de fondation en matériaux 0/40 sur 0.35m d'épaisseur,
- mono-couche à l'émulsion de bitume,
- couche de roulement de la chaussée et des stationnements en enrobés 0/10 noirs,
- couche de roulement des trottoirs en enrobés 0/6 noirs.

Ces éléments sont repris sur les coupes en travers type des voies.

Ces structures ont été retenues à la vue des résultats de l'étude de sol réalisée. Elles pourront être modifiées dans les zones où le support s'avérerait d'une portance différente à celle attendue.

## 6 - Bordures de trottoirs et caniveaux

Les caniveaux de type CC1, les bordures caniveaux de type AC1 et les bordures de type A2 seront implantés dans le respect du plan de nivellement.

## 7 - Réseau pluvial

### Nature du sol - Réseaux existants - Exutoires naturels du ruissellement actuel :

L'étude de sol réalisé par le Bureau d'études JOSENSI fait apparaître en partie basse du projet, sur un banc calcaire résistant, une couche d'argile marron compacte sur 0.30 à 1.10m d'épaisseur et une couche de terre végétale sur environ 0.20m d'épaisseur.

La perméabilité retenue est de l'ordre de  $2.2 \cdot 10^{-5}$  m/s.

Le projet ne dispose d'aucun exutoire aménagé (réseau enterré ou fossé)

Actuellement, les eaux s'infiltrent sur la parcelle emprise du lotissement ou ruissellent vers les fonds inférieurs.

### Principe de collecte et d'évacuation des eaux :

Il convient de ne pas aggraver l'incidence hydraulique sur le fond inférieur.

Les eaux des parcelles privatives seront conservées sur les lots dans un dispositif d'infiltration correctement dimensionné.

Les eaux ruisselant sur les parties communes seront collectées par des grilles avaloirs qui se déversent dans des conduites enterrées. Ces conduites sont raccordées à un bassin d'étalement et d'infiltration doté d'une sur-verse vers le fond inférieur.

### Collecteurs :

Les collecteurs de diamètre 300mm seront en PVC CR 8 ou en béton armé de classe 135 A. Ils seront positionnés sous chaussée.

### Regards de visite :

Les regards de visite, de diamètre intérieur 1000 mm seront préfabriqués et devront satisfaire à la norme NF - P - 16 -342.

Les tampons de recouvrement en fonte seront conformes à la norme française 98312 et à la norme européenne EN 124. Ils seront de classe D 400.

#### **Regards grille avaloirs :**

Ces ouvrages seront réalisés avec des regards PVC lesté de diamètre 315 mm dotés d'un volume de décantation d'environ 50 litres. Leur fermeture sera des grilles en fonte ductile de classe C 250.

Ils fonctionneront par sur-verse afin de préserver le volume de décantation en fond d'ouvrage.

#### **Bassin d'étalement :**

Sur la surface de l'espace vert, un bassin d'étalement sera modelé et engazonné.

Sa profondeur sera comprise entre environ 0.55 et 0.75 m par rapport au terrain naturel, avec des berges de faible pente (1/5). Sa capacité utile de stockage sera d'environ 150 m3.

En liaison avec le fond inférieur sera installé un ouvrage de sur-verse à cloison siphonoïde.

## **8 - Réseau Eaux Usées**

Les travaux seront exécutés selon les prescriptions techniques du Gestionnaire.

#### **Réseaux existants :**

Une conduite de diamètre 200 mm se trouve sous l'impasse de la Madeleine en limite du projet.

Sa profondeur ne permet pas l'évacuation gravitaire des eaux usées de l'ensemble des lots du lotissement.

#### **Principe de collecte et d'évacuation des eaux usées :**

Un poste de relèvement sera installé au bas du projet.

Un réseau mis en place sous la voie du lotissement récupérera les eaux usées de l'ensemble des lots et s'écoulera gravitairement vers ce poste.

Les eaux seront alors refoulées vers le réseau public.

#### **Tuyaux collecteurs et de branchement :**

L'ensemble des tuyaux utilisés tant en collecteur qu'en branchement sera en PVC et devra correspondre à la norme XPP - 16-362 (NF EN 1401) classe de rigidité (CR 8) en longueur de 3 mètres uniquement.

Les collecteurs seront de diamètre 200 mm, les branchements de diamètre 125 mm avec des culottes de raccordement à 60° en PVC suivies d'un coude de 30°.

La conduite de refoulement sera en PEHD 16 bars de diamètre 62/75 mm.

#### **Regards de visite :**

Les regards de visite, de diamètre intérieur 1000 mm seront préfabriqués et devront satisfaire à la norme NF - P - 16 -342.

Les tampons de recouvrement en fonte seront conformes à la norme française 98312 et à la norme européenne EN 124. Ils seront de classe D 400.

#### **Regards de branchement :**

Chaque lot possédera une boîte de branchement en PVC, placé en limite de propriété sur le domaine public, d'une dimension intérieure de 40 cm (carré ou circulaire).

Les tampons de recouvrement en fonte seront conformes à la norme française 98312 et à la norme européenne EN 124. Ils seront de classe C 250.

#### **Contrôle :**

Le réseau complet (collecteurs, regards de visite, branchements) sera totalement étanche. Il sera contrôlé par des essais à l'air conformément aux normes en vigueur.

Le maître d'ouvrage prendra à sa charge l'hydrocurage du réseau ainsi que son contrôle par vidéo. Il fournira les attestations correspondantes.

#### **Poste de relèvement :**

Le modèle sera défini en accord avec le gestionnaire.

Le poste de relèvement aura les caractéristiques suivantes :

- cuve préfabriquée en polyester armé,
- 2 groupes électropompes submersibles.

Le coffret EDF et l'armoire de commande seront incorporés dans un muret technique en parpaings enduits édifié à proximité.

### **9 - Eau potable – Défense incendie**

L'étude sera réalisée en concertation avec la RESE, Gestionnaire du réseau d'eau potable sur la Commune.

L'alimentation en eau potable se fera à partir de la canalisation passant sous l'impasse de la Madeleine.

Le Lotisseur prendra à sa charge la pose d'une canalisation PVC 16 bars de diamètre adapté sous la voie interne. Une purge sera installée à l'extrémité.

Les branchements particuliers seront réalisés par une canalisation en PVC de diamètre 15 mm posée jusqu'à environ un mètre à l'intérieur de chaque parcelle. Les regards individuels ne seront pas posés et seront à la charge des acquéreurs.

Préalablement au remblayage définitif des tranchées, le réseau sera soumis à des essais de pression pour s'assurer de son étanchéité et du bon fonctionnement des différents accessoires.

Le lotisseur fournira également les résultats d'essais de potabilité avant le raccordement au réseau en service.

Concernant la défense incendie, le projet est situé dans le rayon d'action de la citerne existant à l'angle des rues René Caillé et André Daunas.

Tous les travaux, y compris les vannes ou bouches à clé nécessaires au bon fonctionnement du réseau seront exécutés selon les prescriptions du Gestionnaire.

### **10 - Electricité Basse Tension**

Le projet de distribution sera conforme à l'étude qui sera effectuée par le Bureau d'Etudes choisi par EDF.

Chaque lot sera desservi par un réseau souterrain mis en place conformément au plan projet qui sera établi par EDF jusqu'aux coffrets implantés en limite de propriété. Certains socles seront équipés de grilles Fausse Coupure ou de repiquage.

Le lotisseur réalisera, à l'intérieur de l'opération, l'ouverture des tranchées, la fourniture et la pose des coffrets et des gaines et le remblaiement des tranchées.

Il prendra également à sa charge par le biais d'une commande à EDF l'alimentation Basse Tension de chacun de ces coffrets.

### **11 – Eclairage Public**

L'éclairage public sera mis en place conjointement avec le réseau de distribution électrique Basse Tension.

Les points lumineux seront implantés comme indiqué sur le plan des réseaux.

Leur modèle sera défini lors de la phase de finition en concertation avec le Syndicat d'Electrification et les représentants de la Commune.

Les mâts seront fixés sur des massifs d'ancrage avec platine. Des fourreaux seront compris dans les massifs.

Le réseau sera alimenté depuis le poste transfo dans lequel seront placés la commande et le comptage ou sera raccordé au réseau public existant.

## 12 – Téléphone

L'alimentation des parcelles se fera par la création de chambres de tirage et la mise en place en souterrain de fourreaux aiguillés se raccordant au réseau aérien existant impasse de la Madeleine.

Les chambres, placées sur trottoir, seront préfabriquées et répondront à la norme NF P 98 050. Les dispositifs de fermeture de classe E 250KN respecteront la norme NF P 98 312.

Chaque parcelle sera desservie jusqu'à un boîtier 30 x 30 équipé d'une réhausse placé en limite de lot, sur le domaine privé.

Les travaux seront exécutés selon le schéma et les prescriptions techniques transmises par les services techniques de France TÉLÉ COM. Ce dernier procédera au contrôle de l'aiguillage des fourreaux.

## 13 – Plantations et aménagements divers

Le lotisseur procédera à la plantation d'arbres d'alignement de haute tige dont les espèces seront déterminées en accord avec la Commune de PONT L'ABBE D'ARNOULT. Leur position figure sur le plan à titre indicatif. L'implantation définitive sera arrêtée en phase de finition en fonction des accès aux lots.

Des arbustes ou buissons seront également plantés.

Certains espaces verts seront engazonnés après mise en œuvre de 0.30m environ de terre végétale.

L'ensemble des plantations sera réalisé à la saison propice.

## 14 - Signalisation

Un panneau STOP ou CEDEZ LE PASSAGE sera implanté à la sortie du lotissement en accès à l'impasse de la Madeleine.

## 16 – Consistance des phases de travaux

La première phase comprendra :

- l'installation du chantier et les implantations,
- le décapage de la terre végétale sous l'emprise de la voirie,
- la pose du réseau enterré de collecte des eaux pluviales issues des chaussées,
- la réalisation du bassin d'étalement et d'infiltration des eaux pluviales,
- la pose du réseau enterré de collecte des eaux usées et la réalisation des branchements,
- la pose du poste de relèvement et de la conduite de refoulement jusqu'au réseau public,
- l'ouverture de la tranchée commune et la mise en place des coffrets EDF,
- la pose des réseaux divers enterrés :
  - câbles Basse Tension avec raccordement à chaque coffret,
  - conduites d'AEP et les branchements particuliers (à l'exception des compteurs et des niches),
  - câbles et câbles terre d'éclairage public (sans raccordement au réseau),
  - fourreaux France Télécom avec mise en place des chambres de tirage et des regards de branchement,
- la fermeture de la tranchée commune,
- le terrassement des corps de chaussée,
- la mise en place si nécessaire de la membrane géotextile et d'une couche de 0.30m de GNT 0/40 d'empierrement de base, suivie d'un mono-couche à l'émulsion de bitume,
- le nettoyage général du chantier.

A l'issue de cette phase, chaque lot sera équipé de l'ensemble des réseaux en fonctionnement afin de pouvoir supporter la délivrance d'un permis de construire.

La deuxième phase, dite de finitions comprendra :

- le nettoyage du support empierré,
- la pose des bordures et des grilles avaloirs,
- la mise en œuvre de la GNT 0/31.5 en reprofilage sur 0.05m d'épaisseur,
- la mise en œuvre des enrobés sur chaussées et trottoirs,
- la mise en place des points lumineux et le raccordement de l'éclairage au réseau,
- la mise à la cote de l'ensemble des accessoires de réseaux,
- la réalisation des espaces verts (terre végétale, engazonnement, plantations),
- le nettoyage final des espaces communs.

Le lotisseur se réserve la possibilité d'apporter des modifications mineures dans cette chronologie à condition qu'elles préservent la qualité technique des ouvrages et la fonctionnalité des équipements.

### **17 - Délimitation des terrains**

Chaque lot sera borné avant le début des travaux selon les règles de l'Art par un Géomètre-Expert. Il procédera à un contrôle de l'ensemble des bornes avec remise en place éventuelle après les travaux.

### **18 - Récolement des réseaux**

Les plans de récolement de tous les réseaux seront établis par les entreprises choisies par le Lotisseur après exécution, avant réception des ouvrages de viabilité. Le relevé des différents éléments caractéristiques s'effectuera en tranchée ouverte.

Les plans de récolement seront rendus sur plan papier et également sous fichier informatique structuré selon les directives des différents gestionnaires.

Département de la Charente Maritime

Commune de PONT L'ABBE D'ARNOULT

Lotissement Le Clos de la Madeleine

**ENGAGEMENT DU LOTISSEUR  
ET AUTRES DOCUMENTS**

**Maître d'ouvrage : S.A.R.L. GPM IMMOBILIER**  
Avenue des Fourneaux  
17690 ANGOULINS SUR MER  
Tel : 05 46 37 03 00 – Fax : 05 46 37 55 05

**Géomètre-Expert : S.C.P. CHANTOISEAU BOUTGES**  
54, rue de Vaugouin  
17000 LA ROCHELLE

ANNEXÉ A LA MINUTE D'UN ACTE  
REÇU PAR LE NOTAIRE SOUSSIGNÉ

Pièce

I - 7

Dossier 106063

Décembre 2006



« Les terrains de GPM... »

Objet : DEMANDE D'AUTORISATION DE LOTIR  
Lotissement Le Clos de La Madeleine  
Commune de Pont L'Abbé d'Arnoult

**DELAI DE REALISATION DES TRAVAUX**

Je, soussigné Frédéric GIRARD, agissant au nom de la Société SARL GPM IMMOBILIER, prend l'engagement de faire procéder à la réalisation des travaux dans les délais qui seront indiqués par l'autorisation de lotir.

A Angoulins sur Mer, le 05 décembre 2006

**GPM IMMOBILIER SARL**  
BP 29 - Ave. des Fourneaux  
17690 ANGOULINS SUR MER  
TEL 05 46 370 300  
Fax 05 46 375 505  
Siret 440 902 878 00017



Avenue des Fourneaux - BP 29 - 17690 ANGOULINS - Tel: 05 46 370 300 - Fax: 05 46 375 505 - Mail: gpm17immo@yahoo.fr

# GPM



# « Les terrains de GPM... »

**Engagement du lotisseur de constituer une Association Syndicale  
des acquéreurs de lots dans les conditions prévues aux articles  
R 315.6 et R 315.8 du Code de l'Urbanisme**

Je soussigné :

**Frédéric GIRARD,**  
demeurant à **ANGOULINS SUR MER, zone des Fourneaux**

agissant au nom de la **Société SARL GPM IMMOBILIER**  
en qualité de pétitionnaire de la demande d'autorisation de lotir du terrain :

sis à **PONT L'ABBE D'ARNOULT**  
cadastré en **section D** sous les **numéros 446 et 447**

sous la dénomination de «**Lotissement Le Clos de la Madeleine**»

m'engage irrévocablement, conformément aux prescriptions de l'Article R 315.6a du Code de l'Urbanisme, à constituer une Association Syndicale des acquéreurs des lots de terrain issus du lotissement en cause, à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs du-dit lotissement jusqu'à leur transfert éventuel dans le domaine d'une personne morale de droit public.

Le projet des statuts de cette Association Syndicale comprenant en particulier les dispositions énumérés à l'Article R 315-8 du Code de l'Urbanisme est joint, comme le présent engagement, au dossier de la demande de lotir relative au-dit terrain.

Fait à **ANGOULINS SUR MER**, le **05 décembre 2006**

**GPM IMMOBILIER SARL**  
BP 29 - Ave. des Fourneaux  
17690 ANGOULINS SUR MER  
TEL 05 46 370 300  
Fax 05 46 375 505  
Siret 440 902 278 00017

Avenue des Fourneaux - BP 29 - 17690 ANGOULINS - Tel : 05 46 370 300 - Fax : 05 46 375 505 - Mail : gpm17immo@yahoo.fr

N° SIREN : 440 902 278 - APE 701 F - RCS de La Rochelle - SARL au capital de 8160€ - N° SIRET : 440 902 278 00017



AMENAGEUR FONCIER - PROMOTION IMMOBILIERE

« Les terrains de GPM... »

**ENGAGEMENT DU LOTISSEUR DE PROVOQUER LA REUNION DE  
LA PREMIERE ASSEMBLEE DE  
L'ASSOCIATION SYNDICALE DES ACQUEREURS DE LOTS  
CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS  
DES ARTICLES R 315.6 ET R 315.8 DU CODE DE L'URBANISME**

Je soussigné :

**Frédéric GIRARD,**  
demeurant à **ANGOULINS SUR MER, zone des Fourneaux**

agissant au nom de la **Société SARL GPM IMMOBILIER**  
en qualité de pétitionnaire de la demande d'autorisation de lotir du terrain :

sis à **PONT L'ABBE D'ARNOULT**  
cadastré en **section D** sous les **numéros 446 et 447**

sous la dénomination de «**Lotissement Le Clos de la Madeleine**»<sup>2</sup>

m'engage irrévocablement conformément aux prescriptions de l'Article R 315.6c du Code de l'Urbanisme, à provoquer la première réunion de l'Assemblée Générale de l'Association Syndicale dans le mois qui suivra l'attribution de la moitié des lots ou au plus tard dans l'année qui suivra l'attribution du premier lot, afin de substituer à l'organe provisoire de l'Association Syndicale un organe désigné par cette assemblée.

A défaut du respect du présent engagement pour quelque cause que ce soit, chaque attributaire de lot de terrain aura la possibilité, conformément aux dispositions de l'Article R 315.8d du Code de l'Urbanisme, de provoquer la réunion d'une assemblée générale de cette Association Syndicale par simple ordonnance sur requête du Président du Tribunal de Grande Instance de LA ROCHELLE.

Fait à **ANGOULINS SUR MER**, le 23 novembre 2006

**GPM IMMOBILIER SARL**  
BP 29 - Ave. des Fourneaux  
17690 ANGOULINS SUR MER  
Tel. 05 46 370 300  
Fax. 05 46 375 505  
Siren 440 902 278 00017

Avenue des Fourneaux - BP 29 - 17690 ANGOULINS - Tel. 05 46 370 300 - Fax. 05 46 375 505 - Mail: gpm17immo@yahoo.fr

N° SIREN: 440 902 278 - APE 701F - RCS de La Rochelle - SARL au capital de 8160 € - N° SIRET: 440 902 278 00017

COMPROMIS DE VENTE D'IMMEUBLE

Entre les soussignés :

1) Vendeurs

A/ Madame CHARLES Jeanne Gabrielle, sans profession, demeurant à PONT L'ABBE D'ARNOULT (17250), Avenue René Caillé.

Née à DOLUS D'OLERON (17550), le 6 août 1938.

Veuve de Monsieur COMBAUD Jacques Paul.

De nationalité française.

Résidant en France.

Déclarant expressément ne pas être engagée dans les liens d'un pacte civil de solidarité régi par la loi numéro 99-944 du 15 novembre 1999.

B/ Monsieur COMBAUD Benoit Charles, chargé de cours à la Faculté de Droit de PARIS X, demeurant à ASNIERES (92600), 9 Rue Parmentier.

Né à ROCHEFORT (17300), le 28 mars 1960.

Célibataire.

De nationalité française.

Résidant en France.

Déclarant expressément ne pas être engagé dans les liens d'un pacte civil de solidarité régi par la loi numéro 99-944 du 15 novembre 1999.

C/ Monsieur COMBAUD Frédéric Jacques, exploitant agricole, demeurant à PONT L'ABBE D'ARNOULT (17250), Avenue René Caillé.

Né à PONT L'ABBE D'ARNOULT (17250), le 14 mars 1961.

Epoux de Madame BICHON Joëlle Jacqueline.

Monsieur et Madame COMBAUD mariés à la Mairie de PONT L'ABBE D'ARNOULT (17250), le 29 septembre 1990, sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, lequel régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

De nationalité française.

Résidant en France.

Désignés ci-après, ensemble, "LE VENDEUR"

Et soumis solidairement entre eux à toutes les obligations leur incombant en vertu du présent acte.

D'UNE PART

CF

F.C. JA  
BC

## 2) Acquéreur

La société dénommée "GPM IMMOBILIER", Société A Responsabilité Limitée au capital de HUIT MILLE CENT SOIXANTE EUROS (8.160,00 €), dont le siège social est à ANGOULINS (17690), Avenue des Fourneaux, BP 29, identifiée sous le numéro SIREN 440902278, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LA ROCHELLE sous le numéro B 440 902 278.

Représentée par Monsieur Frédéric GIRARD, demeurant à CHATELAILLON-PLAGE (17340), 7 Impasse Clémenceau, agissant au nom et comme gérant de ladite Société, nommé à cette fonction et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des Statuts.

Ladite Société ci-après désignée "L'ACQUEREUR"  
D'AUTRE PART

### PRESENCE - REPRESENTATION

Toutes les parties sont présentes.

### FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours indiqués comme émanant directement des parties au présent acte, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

### ETAT - CAPACITE

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens, et spécialement d'aucune des mesures prévues aux articles L.331-1 et suivants du Code de la consommation relatifs au surendettement des particuliers tels que règlement amiable et redressement judiciaire civil.

Il est convenu et arrêté ce qui suit :

Le vendeur vend, sous les conditions ci-après exprimées, à l'acquéreur, qui accepte, la pleine propriété de :

### DESIGNATION

Une parcelle de terrain située à PONT L'ABBE D'ARNOULT (Charente-Maritime), d'une superficie d'environ 8.200 m<sup>2</sup>, soit la totalité de la parcelle 446 et partie (environ 6385 m<sup>2</sup>) de la parcelle 447,

af  
f.c. ja  
bc

Ledit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes, savoir :

SECTION	Nos	ADRESSE OU LIEUDIT	CONTENANCE
D	446	4 Impasse de la Madelaine	18a 15ca
D	447	48 Avenue René Caillé	94a 20ca
CONTENANCE TOTALE			1ha 12a 35ca

*Etant ici précisé que la partie de terrain qui sera vendue figure en teinte jaune sur le plan ci-annexé et le bornage sera réalisé par la SCP CHANTOISEAU-BOUTGES, Géomètres-Experts à LA ROCHELLE.*

Tel que ledit immeuble existe sans exception ni réserve et tel qu'il sera dénommé dans le corps de l'acte par le terme "l'immeuble".

Usage - L'acquéreur déclare avoir l'intention de créer un lotissement à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel sur le terrain acquis au sens de l'article L.111-5-3 du Code de l'urbanisme.

Néanmoins, il reconnaît être informé ne pas pouvoir bénéficier des dispositions de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation offrant un délai de rétractation à l'acquéreur non professionnel d'un immeuble à usage d'habitation, ainsi qu'il résulte de la réponse ministérielle "Meyer" n°63604 (JOAN Q 10 septembre 2001, p. 5260).

Bornage - Pour se conformer aux dispositions de l'article L.111-5-3 du Code de l'urbanisme, il est ici précisé que le descriptif de l'immeuble vendu ne résulte pas d'un bornage.

Description - L'acquéreur déclare avoir visité les lieux à sa convenance et dispense le vendeur d'une plus ample désignation ou d'autres précisions concernant leur consistance.

#### ORIGINE DE PROPRIETE

Le vendeur s'oblige à justifier d'une origine de propriété trentenaire et régulière de l'immeuble sus-désigné.

#### REALISATION

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître Olivier RIVIERE, Notaire à TONNAY-CHARENTE, (Charente-Maritime), choisi d'un commun accord entre les parties, dans le délai maximum d'un mois à compter de la réalisation de la dernière des conditions suspensives, sous réserve de l'obtention de tous les documents nécessaires à la rédaction de l'acte.

La signature dudit acte devra intervenir au plus tard le 5 juillet 2007.

Au cas où le notaire rédacteur ne serait pas en possession de toutes les pièces administratives nécessaires à la rédaction de l'acte authentique de vente, ce délai sera prorogé de huit jours après l'obtention de la dernière desdites pièces.

CF  
F.C. B.C.J.C.

### PRIX DE LA VENTE EVENTUELLE

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal HORS TAXE de VINGT-TROIS EUROS (23,00 €) le m<sup>2</sup>, soit CENT QUATRE-VINGT-HUIT MILLE SIX CENTS EUROS HORS TAXE (188.600,00 € HT) pour une superficie de huit mille deux cent mètres carrés (8.200 m<sup>2</sup>).

Le prix définitif sera déterminé d'après le mesurage effectué par le géomètre qui devra également fixer la surface des biens éventuellement frappés d'alignement.

Les surfaces des biens éventuellement frappés d'alignement deviendront propriété de l'acquéreur à titre gratuit.

Ce prix sera payable comptant le jour de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

### CONDITIONS DE LA VENTE

La vente, si elle se réalise, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit et, en outre, aux conditions suivantes, que l'acquéreur sera tenu d'exécuter :

Propriété - jouissance - Par dérogation à l'article 1179 du Code civil, le transfert de propriété de l'immeuble aura lieu le jour de la signature de l'acte authentique de vente;

L'entrée en jouissance s'effectuera le même jour par la prise de possession réelle, le vendeur s'obligeant, pour cette date, à rendre l'immeuble libre de toute location et occupation.

Etat de l'immeuble - L'acquéreur prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le vendeur pour quelque cause que ce soit.

Vices cachés - Le vendeur ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol ou le sous-sol.

Il est en outre expressément convenu que l'immeuble sera délivré sans garantie concernant l'appartenance ou la mitoyenneté des murs ou des haies.

A ce sujet, l'attention de l'acquéreur a été tout particulièrement attirée sur le fait que seul un bornage contradictoirement effectué avec les propriétaires riverains, par l'intermédiaire d'un géomètre, est susceptible de fournir une garantie des limites exactes de propriété des biens vendus, et que la certitude de l'appartenance des murs, haies ou clôtures délimitant lesdits biens ne peut résulter que d'un tel bornage ou de titres de propriété antérieurs.

Servitudes - L'acquéreur profitera des servitudes actives et supportera celles passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, grevant ledit immeuble, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le vendeur. A cet égard, le vendeur déclare que ledit immeuble n'est à sa connaissance grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

Impôts et autres charges - L'acquéreur paiera, à compter de l'entrée en jouissance, les impôts, contributions et charges de toute nature, assis ou à asséoir sur ledit immeuble.

af  
F.C. B LJC

A ce sujet, il est ici précisé que la taxe foncière se répartira prorata temporis entre vendeur et acquéreur, l'acquéreur s'engageant dès maintenant à rembourser au vendeur la fraction lui incombant, à première demande de celui-ci.

Frais - Il acquittera tous les frais, droits et émoluments de l'acte qui constatera la réalisation de la vente ainsi que les frais de bornage et de division..

### CONDITIONS PARTICULIERES

De convention expresse entre les parties, il est convenu que l'acquéreur aura toute faculté, préalablement à la signature de l'acte authentique, de faire procéder à sa charge et à son initiative ou à celle de son mandataire, toutes études préalables techniques, administratives et financières susceptibles de constituer un élément d'appréciation indispensable pour la réalisation de son projet.

Les frais engagés pour cette étude seront pris en charge par le signataire de l'acte authentique agissant en qualité d'acquéreur.

### CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présentes conventions sont soumises aux conditions suspensives suivantes:

#### 1°- Dans l'intérêt de l'acquéreur :

- Que les droits de préemption dont l'immeuble objet des présentes peut faire l'objet, ne soient pas exercés par leurs titulaires respectifs.

En cas d'exercice du droit de préemption sur tout ou partie dudit immeuble, la présente convention sera considérée comme caduque, sans indemnité de part ni d'autre.

Il est convenu entre les parties que la saisie, par un titulaire de droit de préemption, d'une juridiction aux fins de modification des conditions de la vente sera considérée comme entraînant la non-réalisation de la condition suspensive, au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption ;

- Qu'il soit obtenu un arrêté de lotir purgé du recours des tiers autorisant spécialement la réalisation de l'opération suivante, savoir : réalisation d'un Lotissement de 10 lots minimum.

En conséquence, l'acquéreur s'oblige à déposer une demande de permis de lotir conforme aux dispositions légales et réglementaires en vigueur et à en justifier au vendeur par la production d'une copie du récépissé de dépôt au plus tard dans les CINQ MOIS suivant la signature du compromis de vente. A défaut du respect de cette obligation, le vendeur se trouvera délié de tout engagement envers l'acquéreur sans aucune indemnité de part ni d'autre.

- Que l'acquéreur obtienne de la DRAC un courrier justifiant qu'aucune fouille archéologique n'est à réaliser sur le terrain objet des présents ;

- Que les titres de propriété antérieurs ne révèlent aucune servitude susceptible de nuire au droit de propriété ou de jouissance de l'acquéreur ;

CF

f.c. B C J C

- Que le vendeur justifie d'une origine de propriété trentenaire et régulière ;
- Que l'acquéreur obtienne une ou plusieurs offres de prêt répondant aux caractéristiques figurant ci-après sous le paragraphe "financement de l'acquisition" ;
- Que les états délivrés en vue de la réalisation des présentes ne révèlent pas d'obstacle à la vente ou d'inscription de privilège ou d'hypothèque garantissant des créances dont le solde, en capital et intérêts et accessoires, ne pourrait être remboursé à l'aide du prix de vente, sauf si les créanciers inscrits dispensaient de procéder à la purge.

Ces conditions suspensives sont stipulées dans l'intérêt exclusif de l'acquéreur. En conséquence, en cas de non-réalisation d'une seule d'entre elles, au jour fixé pour la réalisation de l'acte authentique de vente, il aura seul qualité pour s'en prévaloir et, s'il le désire, se trouver délié de tout engagement. Dans cette hypothèse, la présente convention sera considérée comme nulle et non avenue, sans indemnité de part ni d'autre, et la somme versée lui sera restituée purement et simplement.

#### 2°- Dans l'intérêt du vendeur :

La perfection de la vente et le transfert de propriété sont subordonnés à la signature de l'acte authentique, avec le paiement du prix et des frais.

### FINANCEMENT DE L'ACQUISITION

- L'acquéreur déclare que le financement de la présente acquisition s'effectuera au moyen de deniers empruntés à concurrence de la totalité du prix de vente, soit la somme de CENT QUATRE-VINGT-HUIT MILLE SIX CENTS EUROS (188.600,00 €), au taux de quatre virgule cinq pour cent l'an (4,5%), sur deux années (02).
  - Qu'il s'oblige :
    - a- à déposer son dossier de demande de prêt au plus tard 15 jours après la délivrance de l'arrêté de lotir ;
    - b- à justifier auprès du rédacteur des présentes du dépôt de son dossier auprès de l'organisme prêteur dans les 48 heures de ce dépôt ;
    - c- à justifier auprès du rédacteur des présentes de toute acceptation ou de tout refus motivé qui lui aura été adressé à la suite de sa demande d'emprunt, en lui adressant une photocopie du document qu'il aura reçu.
- Il reconnaît être informé que la caducité de la présente convention pourrait être invoquée par le vendeur conformément aux articles 1177 et 1178 du Code civil.

### IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Le vendeur déclare être informé qu'en vertu des dispositions des articles 150 U et suivants du Code général des impôts et sauf exonération prévue, une déclaration contenant les éléments servant à la liquidation de la plus-value éventuelle, établie conformément aux dispositions de l'article 150 VG du même Code, sera déposée à l'appui de la réquisition de publier ou de la présentation à l'enregistrement de l'acte authentique de vente.

af  
F.C. B CJC

Il déclare également être parfaitement informé que le montant de l'impôt sur la plus-value éventuelle sera prélevé sur le prix de vente, et perçu directement par la recette des impôts ou la conservation des hypothèques lors du dépôt de la formalité.

#### CLAUSE PENALE

Au cas où l'une quelconque des parties, après avoir été mise en demeure, ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie à titre de clause pénale conformément aux dispositions des articles 1152 et 1226 du Code Civil, une somme égale à 10 % du prix de vente.

Le tout, sans que cette stipulation puisse nuire en aucune façon au droit de la partie non défaillante de poursuivre judiciairement la réalisation de la vente et de réclamer tous autres dommages-intérêts auxquels elle pourrait prétendre.

#### OBLIGATIONS DU VENDEUR

Le vendeur oblige, par les présentes, solidairement et indivisiblement entre eux, ses héritiers et ayants cause, fussent-ils mineurs ou autrement incapables.

Il s'interdit, à compter d'aujourd'hui, tout acte susceptible de porter atteinte au droit de propriété et aux conditions de jouissance promises à l'acquéreur, et s'engage par ailleurs à conserver l'immeuble dans son état actuel.

Il déclare jouir de toute sa capacité civile et avoir la libre disposition de l'immeuble objet des présentes.

Il s'oblige à fournir au Notaire chargé de dresser l'acte de vente tous les documents qui lui seront demandés concernant son état civil, sa capacité et ledit immeuble, notamment les titres de propriété, les copies exécutoires ou les originaux des titres locatifs ou d'occupation, et pour les immeubles bâtis, les polices d'assurances contre l'incendie et autres dommages.

Il s'engage à rapporter les mainlevées et certificats de radiation de toutes les inscriptions qui seraient révélées par l'état à requérir sur la publication de la vente au bureau des hypothèques.

#### MISE EN RELATION

En vue de la présente opération, les parties déclarent n'avoir été mises en relation par aucun intermédiaire quel qu'il soit.

#### DECLARATIONS

Le vendeur déclare :

Qu'il n'a souscrit aucun contrat d'affichage ou de publicité sur l'immeuble vendu.

Qu'il n'a reçu, à ce jour, aucune notification d'arrêté d'alignement, d'expropriation totale ou partielle de l'immeuble.

Qu'à sa connaissance, aucune mine n'a été exploitée dans le tréfonds de l'immeuble présentement vendu.

af

F.C.  
B C J C

**RESILIATION AMIABLE**

Si, par suite d'un accord amiable, les parties convenaient de résilier purement et simplement le présent acte, il sera dû en tout état de cause au notaire susnommé le remboursement des débours exposés pour la demande des pièces administratives. Il en sera de même en cas d'exercice d'un droit de préemption par son titulaire.

**DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

**POUVOIRS**

Du consentement de tous les intéressés et comme condition essentielle des présentes qui forme un tout indivisible avec elles, les parties se donnent réciproquement tous pouvoirs à l'effet de déposer, si besoin est, les présentes conventions aux minutes de Maître Olivier RIVIERE, de reconnaître et réitérer les écritures, mentions et signatures, qu'elles déclarent dès à présent expressément reconnaître et réitérer, et pour faire procéder aux formalités de publicité foncière.

**AFFIRMATION DE SINCERITE**

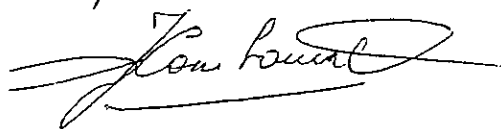
Les parties soussignées affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent engagement exprime l'intégralité du prix convenu, et reconnaissent être informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Fait à PONT-L'ABBE-D'ARNOULT, le 5 mai 2006.

Sur huit pages

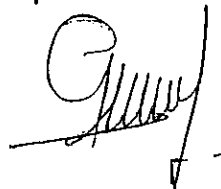
En un seul exemplaire, qui, du consentement des parties, restera en la garde et la possession du notaire susnommé.

Don pour la vente

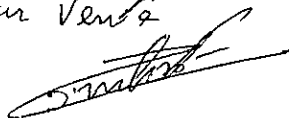


AF

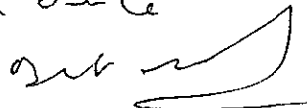
Bon pour achat



F.C. Bon pour vente



B Bon pour vente



Departement de la Charente Maritime

Commune de PONT L'ABBE D'ARNOULT

Lotissement Le Clos de la Madeleine

PIECES GRAPHIQUES

*cedée de son auteur*

Maitre d'ouvrage: S.A.R.L. CEMMOBILIER  
Avenue des Tonnerres  
17690 ANGOULEMS SUR MER  
Tels: 05 4637 03 00 - Fax: 05 4637 33 05

Geometre-Experts: S.C.P. CHANTROISEAU BOURGEOIS  
5, rue de Vaugouin  
17000 LA ROCHELLE

Dossier 106063

Decembre 2006

Département de la Charente Maritime

Commune DE PONT L'ABBE D'ARNOULT

**Lotissement  
Le Clos de La Madeleine**

**PLAN DE SITUATION  
ET DE L'UNITE FONCIERE**

ANNEXE LA MINUTE D'UN ACTE  
REÇU PAR LE NOTAIRE SOUS SIGNÉ

**Maître d'ouvrage : GPM IMMOBILIER**  
Avenue Des Fourneaux  
17690 ANGOULINS SUR MER  
Tel : 05 46 37 03 00- Fax : 05 46 37 55 05

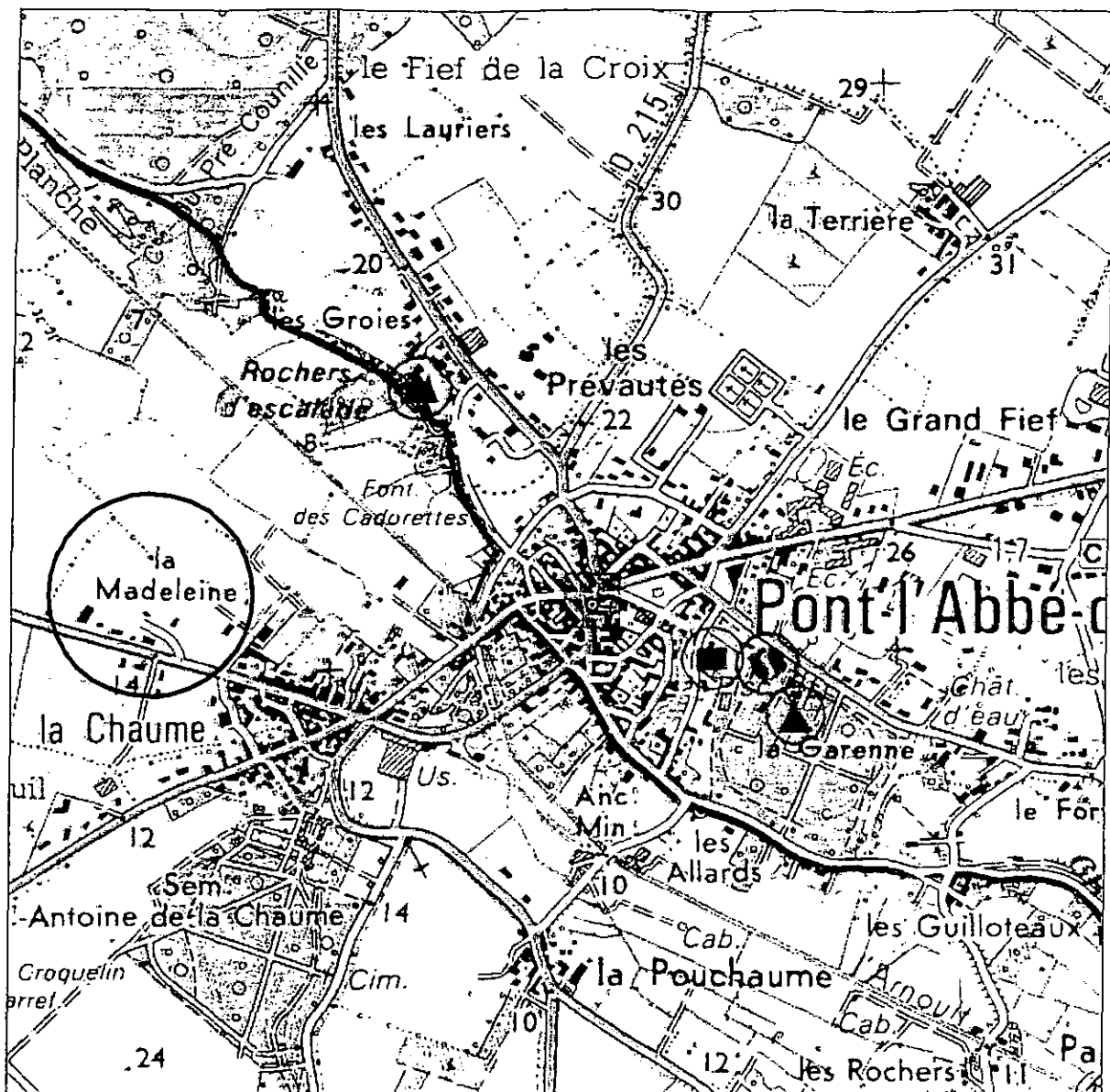
**Géomètre-Expert : S.C.P. CHANTOISEAU BOUTGES**  
54, rue de Vaugouin  
17000 LA ROCHELLE

**Pièce**

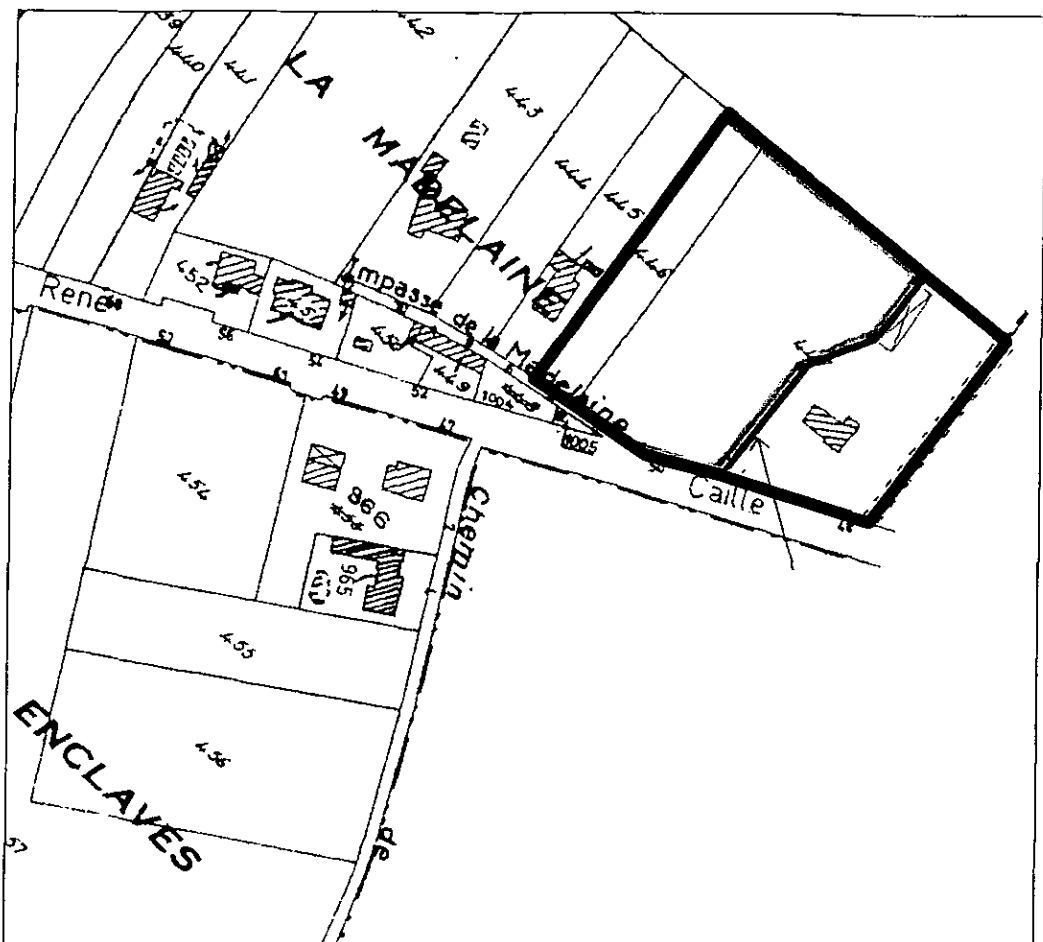
**II - 1**

**Dossier 106063**

**Décembre 2006**



Carte IGN - Echelle : 1/10 000



Unité foncière

Périmètre du lotissement

Plan Cadastral - Echelle 1/2000



Département de la Charente Maritime

Commune de PONT L'ABBE D'ARNOULT

Lotissement Le Clos de La Madeleine

Impasse de la Madeleine

PLAN D'ETAT DES LIEUX

ANNEXÉ A LA MINUTE D'UN ACTE  
REÇU PAR LE NOTAIRE SOUSSIGNÉ

Maitre d'Ouvrage

GPM IMMOBILIER

Avenue des Fourneaux

17690 ANGOULINS SUR MER

Tél : 05.46.37.03.00

Fax : 05.46.37.55.05

Géomètre Expert

S.C.P. CHANTOISEAU-BOUTGES

54, Rue de Vaugouin

17000 LA ROCHELLE

Tél : 05.46.43.33.48

Fax : 05.46.67.54.62

E-mail : chantoiboutges@aol.com

II-2

Dates et Natures d'Interventions

11/05/2006 Relevé initial

01/12/2006 Dossier de Lotissement

Echelle : 1/500

Dossier : 106063

Ref: 106063-1

-1150



035

009

-1100

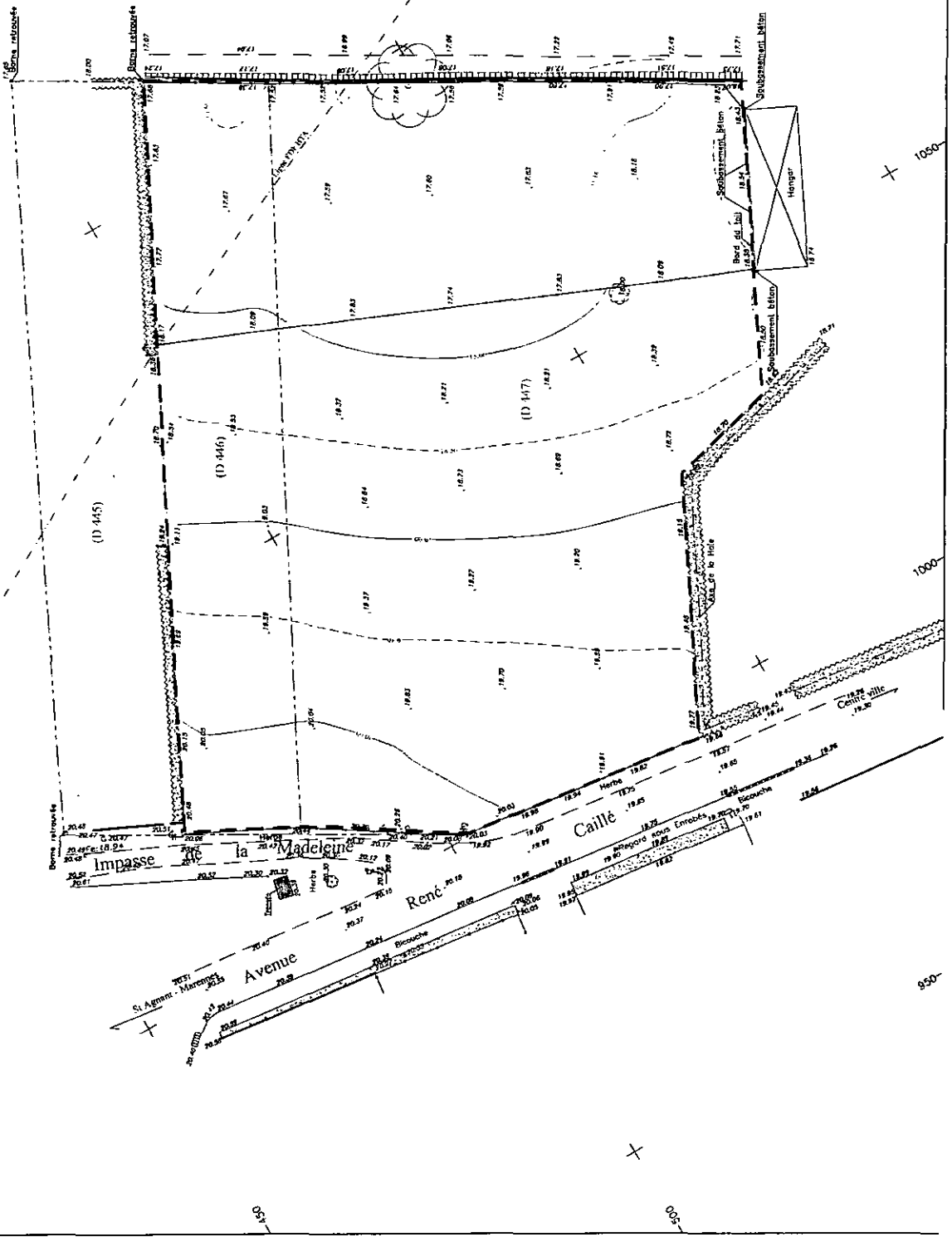
-1050

-1000

+ 1050

1000

































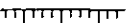
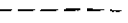

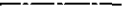
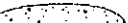
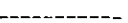


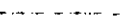


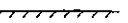


950



Coordonnées : Système Indépendant

Nivellement : Non rattaché

## LEGENDE

	Bouche à clé		Descente de dalle
	Poteau incendie		Borne O.G.E.
	Puits		Borne de remembrement
	Grille		Panneaux indicateurs
	Avaloir		Horodateur
	EP : Regard de visite, boîte branchement		Borne bus
	EU : Regard de visite, boîte branchement		Banc
	EDF basse tension		Poubelle
	EDF moyenne tension		Feux tricolore et piéton
	EDF basse tension + France Télécom		Candélabres, borne lumineuse
	EDF basse tension + éclairage		Arbre : feuillu, conifère
	EDF basse tension + éclairage + FT		Station de levé
	Abri compteur EDF et GDF		Plot, balise
	Chambre de tirage		
	Poteau France Télécom		
	Cabine téléphonique		
	Bordure (altitude fil d'eau)		Ecoulement pluvial
	Caniveau (CC1. CC2...)		Talus, fossé
	Bord route (enrobés)		Haie
	Bord route (peinture)		Végétation (Arbustes, Broussailles, fleurs..)
	Bord chemin, nature de sol		
	Limite de culture		
	Parcelle cadastrale		
	Ligne EDF		
	Mur plein		
	Mur bahut		
	Mur de soutènement		
	Clôture		
	Clôture légère		



Département de la Charente Maritime

Commune de PONT L'ABBE D'ARNOULT

# Lotissement Le Clos de La Madeleine

## Impasse de la Madeleine

### PLAN DE COMPOSITION

ANNEXÉ A LA MINUTE D'UN ACTE  
REQU PAR LE NOTAIRE SOUSSIGNÉ

Maitre d'Ouvrage  
GPM IMMOBILIER  
Avenue des Fourneaux  
17690 ANGOULINS SUR MER  
Tél : 05.46.37.03.00  
Fax : 05.46.37.55.05

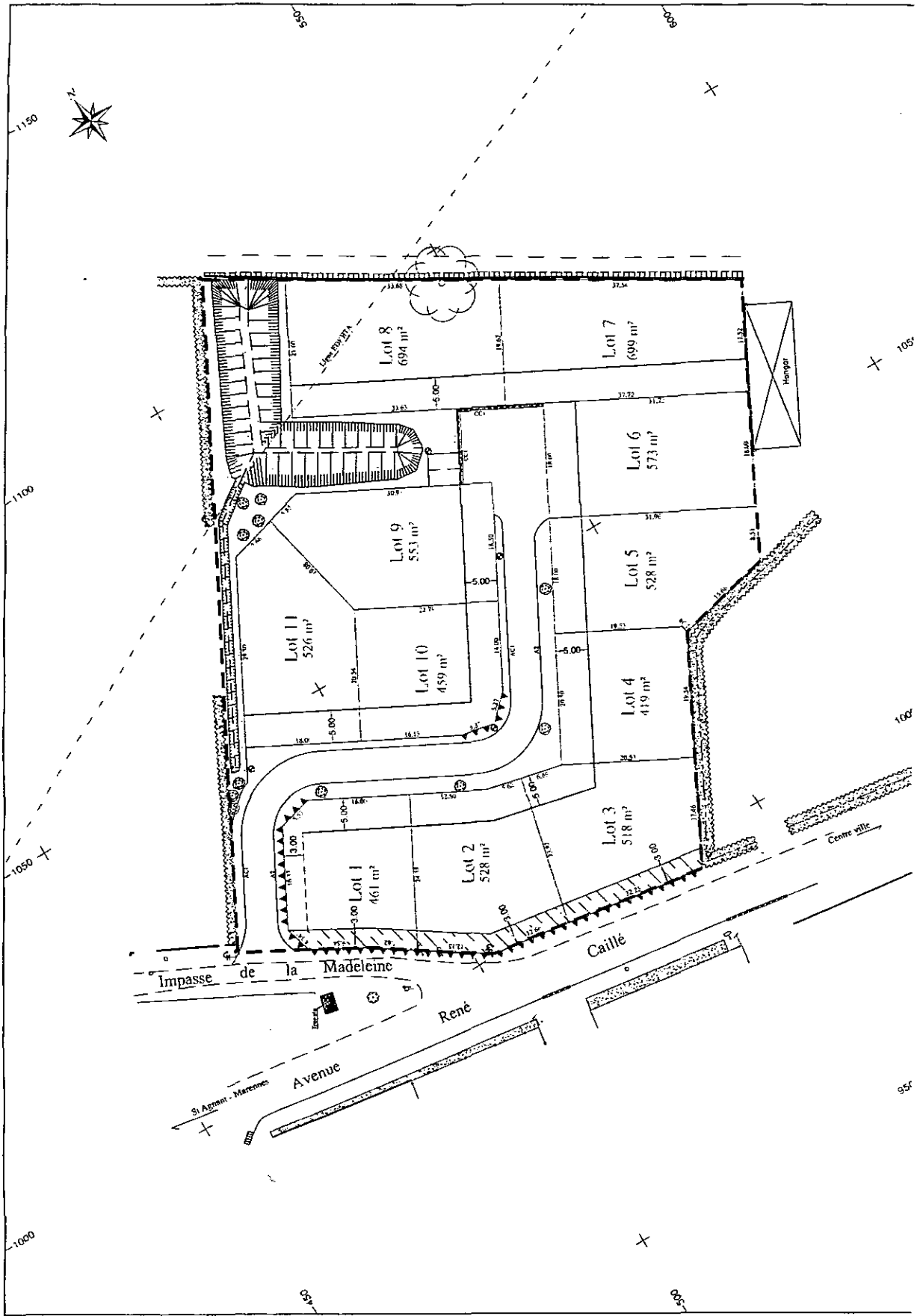
Géomètre Expert  
S.C.P. CHANTOISEAU-BOUTGES  
54, Rue de Vaugouin  
17000 LA ROCHELLE  
Tél : 05.46.43.33.48  
Fax : 05.46.67.54.62  
E-mail : chantoiboutges@aol.com

IJ-3

<u>Dates et Natures d'Interventions</u>	
11/05/2006	Relevé initial
01/12/2006	Dossier de Lotissement

Echelle : 1/500


Dossier : 106063



Coordonnées : Système Indépendant

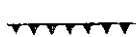
Nivellement : Non rattaché

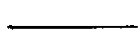
## LEGENDE


 Périimètre du Lotissement

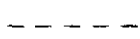
 Enrobés


 Herbe

 Accès véhicule interdit

 Accrochage obligatoire d'au moins 1/3 de la longueur de la façade sur rue

 Zone non aédificandi

 Marge de reculement

 Arbre à planter

 Lampadaire

Les cotes et les surfaces des lots sont indicatives  
et ne seront définitives qu'après bornage du périmètre de l'opération



Département de la Charente Maritime

Commune de PONT L'ABBE D'ARNOULT

# Lotissement Le Clos de La Madeleine

## Impasse de la Madeleine

### PLAN DES RESEAUX

ANNEXÉ A LA MINUTE D'UN ACTE  
REÇU PAR LE NOTAIRE SOUSSIGNÉ

Maitre d'Ouvrage

GPM IMMOBILIER  
Avenue des Fourneaux  
17690 ANGOULINS SUR MER  
Tél : 05.46.37.03.00  
Fax : 05.46.37.55.05

Géomètre Expert

S.C.P. CHANTOISEAU-BOUTGES  
54, Rue de Vaugouin  
17000 LA ROCHELLE  
Tél : 05.46.43.33.48  
Fax : 05.46.67.54.62  
E-mail : chantoiboutges@aol.com

II-4

Dates et Natures d'Interventions

11/05/2006 Relevé initial  
01/12/2006 Dossier de Lotissement

Echelle : 1/500

Dossier : 106063

Ref : 106063-1

-1150



1095

1095

-1100

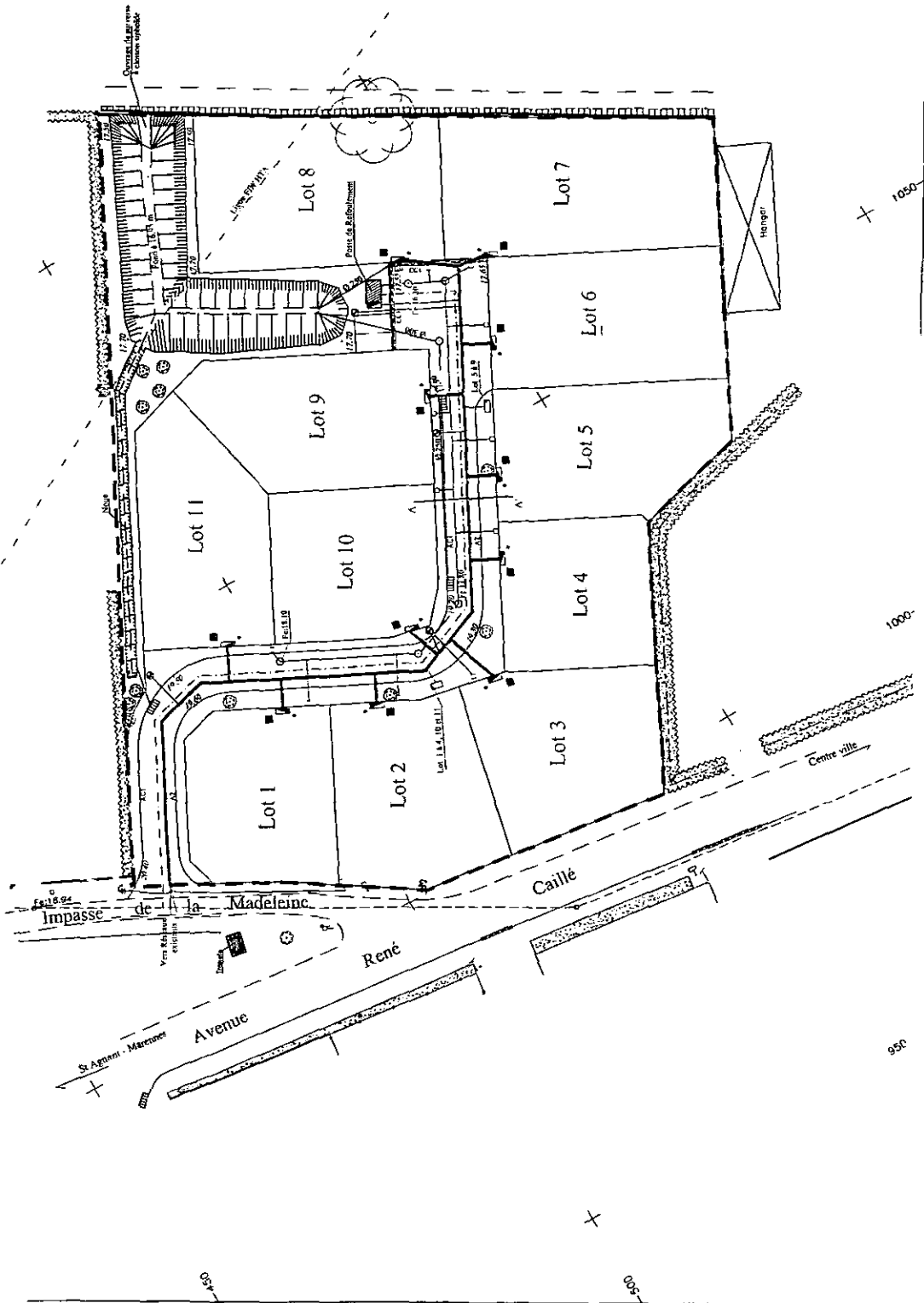
-1050

-1000

+ 1050

1000

950

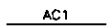


## LEGENDE

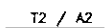
### Bordures



Caniveau CCI béton



Bordure caniveau AC1 béton

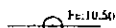


Bordure T2-P2-P1-P2 Béton



Altitude projet

### Eaux Usées



Réseau existant



Réseau à poser - Regard de visite, Fil d'eau Projet

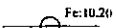


Regard de branchement



Conduite de refoulement

### Eaux Pluviales



Réseau existant



Réseau à poser - Regard de visite, Fil d'eau Projet



Avaloir - Grille

### EDF - GDF



Compteur EDF à poser



Câble EDF BT à poser

### France Télécom



Fourreaux à poser - Chambre de tirage



Regard de branchement 30x30

### Eclairage



Câble à poser



Candélabre à poser

### AEP



Conduite existante



Conduite PVC à poser



Tranchée commune EDF BT/FT/AEP/Eclairage



Périmètre du Lotissement

# PONT L'ABBE D'ARNOULT

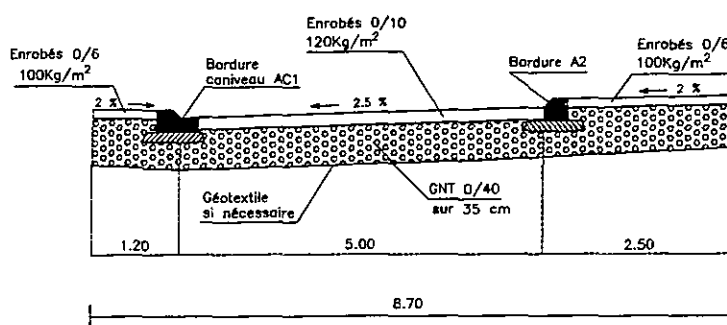
Lotissement Le Clos de la Madeleine

Profil en travers type de la voie

ANNEXE A LA MINUTE D'UN ACTE  
RECUPEREE NOTAIRE SOUSSIGNEE

A

A'



PIECE II-5

Sans échelle

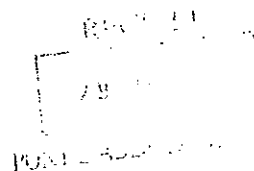
Commune de Pont-l'Abbé-d'Arnoult

date de dépôt: 24 novembre 2007

demandeur: SARL AVENIR HABITAT, Monsieur OLIVIER Marc

adresse terrain: avenue René Caillé - lieu dit Impasse de la Madeleine, à Pont-l'Abbé-d'Arnoult (17250)

Affaire suivie par :  
Christine  
MULLIEZ  
+33546928344



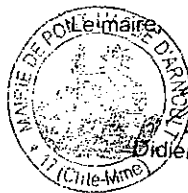
**CERTIFICAT DE PERMIS TACITE  
délivré par le Maire au nom de la Commune**

Le Maire de la commune de Pont-l'Abbé-d'Arnoult certifie que SARL AVENIR HABITAT est titulaire d'un permis d'aménager enregistré sous le numéro PA 017 284 06 J0005-1 pour le projet ci-dessus référencé depuis le 24/02/2008.

Ce certificat est délivré en application de l'article R.424-13 du code de l'urbanisme.

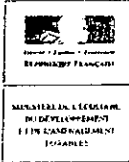
Fait, le 02 SEP. 2008

Le Maire,



Didier MAYAU

ANNEXÉ A LA MINUTE D'UN ACTE  
REQU PAR LE NOTAIRE SOUSSIGNÉ



# Demande de Transfert de permis délivré en cours de validité

REÇU LE

24 NOV 2007



N° 13412\*01

28 NOV. 2007

PONT L'ABBE D'ARNOULT

**Informations nécessaires à l'instruction de transfert**

Vous souhaitez transférer tout ou partie d'un permis en cours de validité délivré à une autre personne :

Un permis est valable deux ans à compter de sa délivrance. Passé ce délai, il devient caduc si les travaux n'ont pas commencé ou s'ils ont été interrompus pendant plus d'un an.

PA 01728406J0005 01

La présente demande a été reçue à la mairie.

le 24/11/07



**1. Désignation du permis**

Autorisation accordée :  
 Permis de construire  
 Permis d'aménager

N° permis : 17.28.4.06J.0005  
 Date de délivrance du permis : 02.04.2007

**2. Identité du ou des demandeurs**

Vous êtes un particulier Madame  Monsieur

Nom : Prénom :

Vous êtes une personne morale SARL  
 Dénomination : Raison sociale : Avenue Habitat  
 N° SIRET : 49.14.65.373.00018 Catégorie juridique :  
 Représentant de la personne morale : Madame  Monsieur   
 Nom : OLIVIER Prénom : Marc

**3. Coordonnées du demandeur**

Adresse : Numéro : 15 Voie : Rue des Petits Connedeaux  
 Lieu-dit : Localité : ST VINEN  
 Code postal : 47200, BP : Cedex :  
 Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : Division territoriale :

J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante :  
 J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.


**4. Contenu du transfert**

Le transfert de l'autorisation est : total  partiel   
 Courte description de la (ou des) partie(s) transférée(s) :

24 NOV 2007

**5. Accord du (ou des) titulaire(s) du permis**

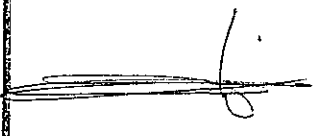
Titulaire(s) de l'autorisation initiale  
 Je soussigné(e),  
 Nom et prénom(s) : **SAHEL GPM IMMOBILIER** Représentée par  
**MONNEUR MARTEL**  
 autres :  
 Nom et prénom(s) : **Avenir Habitat** Représentée par  
**Monique OLIVIER**  
 à destination - objet de l'autorisation : **LT 1728406J0005**

A : **Angoulême / MER**  
 Le : **22/11/07**  
 Signature du (ou des) titulaire(s) de l'autorisation initiale : 

**6. Engagement du (ou des) demandeur(s)**

J'atteste avoir qualité pour demander la présente autorisation.  
 Je soussigné(e), auteur de la demande, certifie exacts les renseignements fournis.  
 J'ai pris connaissance des règles générales de construction prévues par le chapitre premier du titre premier du livre premier du code de la construction et de l'habitation et notamment, lorsque la construction y est soumise, les règles d'accessibilité fixées en application de l'article L. 111-7 de ce code.  
 Je suis informé(e) que les renseignements figurant dans cette demande serviront au calcul des impositions prévues par le Code de l'urbanisme.

A : **Angoulême / MER**  
 Le : **22/11/07**

Signature du (des) demandeur(s) : 

Votre demande doit être établie en quatre exemplaires et doit être déposée à la mairie du lieu du projet.

Si vous êtes un particulier : la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses contenues dans ce formulaire pour les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès aux données nominatives les concernant et la possibilité de rectification. Ces droits peuvent être exercés à la mairie. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande.  
 Si vous souhaitez vous opposer à ce que les informations nominatives comprises dans ce formulaire soient utilisées à des fins commerciales, cocher la case ci-contre :

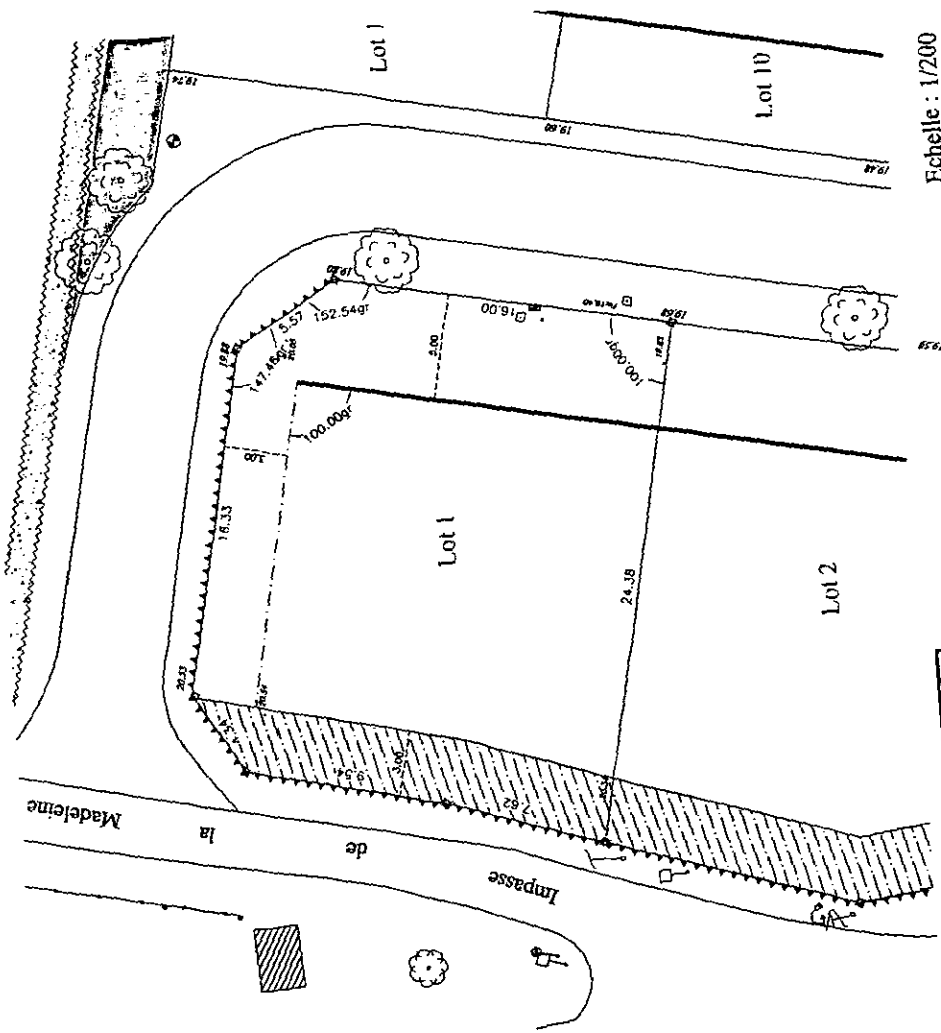
- 2 Vous pouvez déposer une demande si vous êtes dans un des quatre cas suivants :
- vous êtes propriétaire du terrain ou mandataire du ou des propriétaires ;
  - vous avez l'autorisation du ou des propriétaires ;
  - vous êtes Co-intervenant du terrain en indivision ou son mandataire ;
  - vous avez qualité pour bénéficier de l'expropriation du terrain pour cause d'utilité publique ;

# Plan de Bornage et de Vente

Lot n° 1

Cadastré : D 1177

Surface : 461m<sup>2</sup>



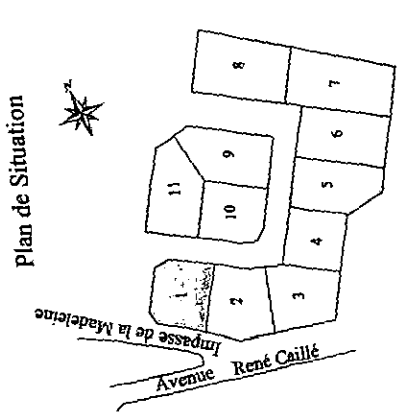
Echelle : 1/200

SCP CHANTOISEAU BOUTIGES - Clementine Espere Focelle - 54, Rue de Vaugoussin - 17000 LA ROCHELLE  
D : 106063  
Dessiné le 23/04/2008

# PONT L'ABBE D'ARNOULT

## Lotissement le Clos de la Madeleine

ANNEXE A LA MINUTE D'UN ACTE  
RECU PAR LE NOTAIRE SOUS-SEIGNE



Plan de Situation



### Légende

- Herbe
- Zone non édifiée
- Marges de reculement
- Accrochage obligatoire d'ex. voisins 1/3 de la longueur de la façade sur rue
- Accès effiloché latéral
- Arbre à planter
- Caséifère
- Bornes OGE
- Coffres EDF et GDF (altitude du toit "voiture fielle")
- Boîtier de branchement France Télécom
- Regard de branchement Eau Usées (altitude El d'eau)
- Arrivée Eau Froide
- Altitude terrain naturel
- Altitude projet voisie

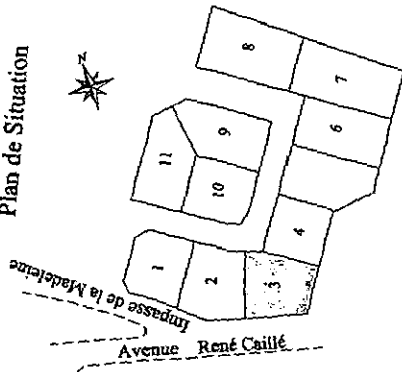
Les altitudes "voiture fielle" sont indiquées par un trait sur le coffret EDF.  
Les altitudes des seuils des constructions ou des accès aux lots seront implantées en tenant un cordeau entre le trait du coffret et ceux des parcelles limitrophes.



# PONT L'ABBE D'ARNOULT

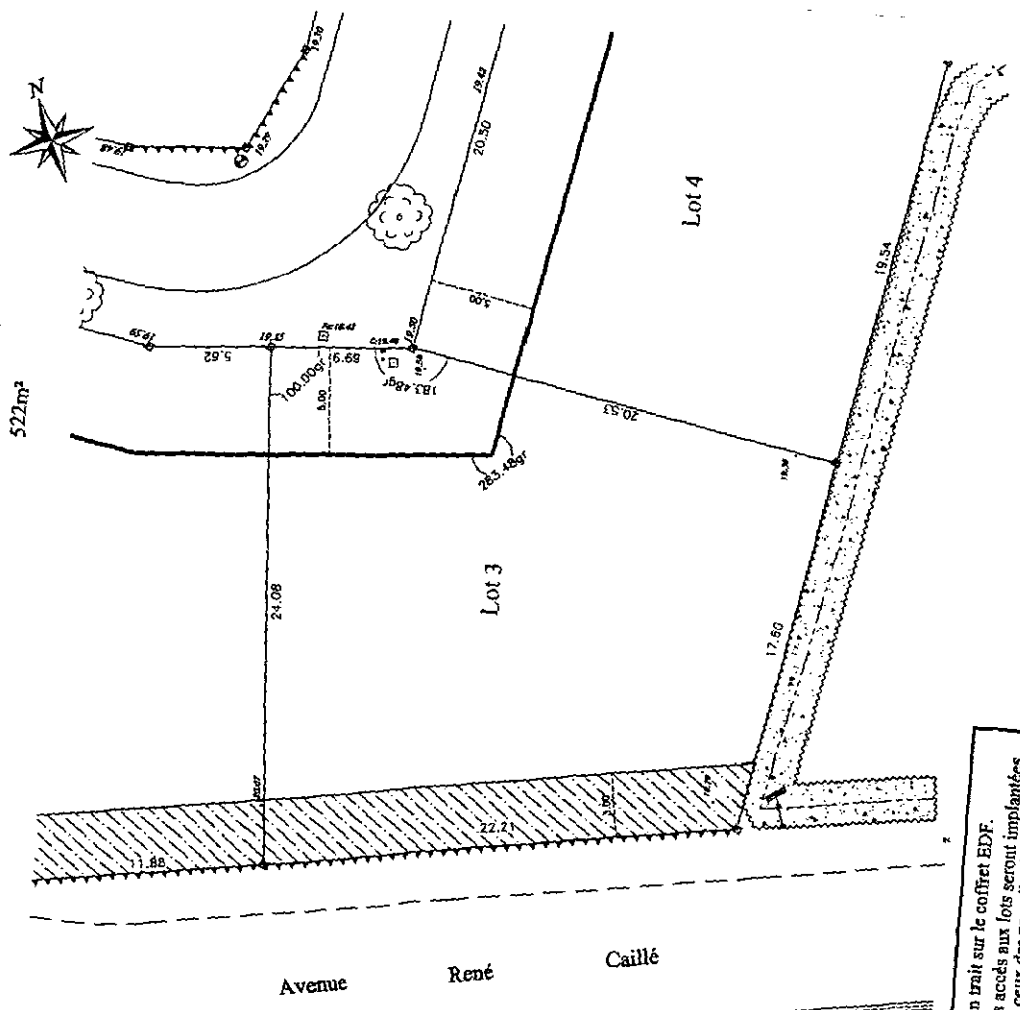
## Lotissement le Clos de la Madeleine

Plan de Situation



ANNEXE A LA MINUTE DU ACTE  
RECU PAR ET NOMME SOUTSIGNED

Plan de Bornage et de Vente  
Lot n° 3  
Cadastré : D 1179  
522m²



Légende

- Herbe
- Zone non édifiée
- Marge de reculement
- Accès obligatoire d'un mètre 1/3 de la longueur de la façade sur rue
- Accès véhicule interdit
- Arbre à planter
- Candélabre
- Biome DGB
- Coffres EDP et CDT (altitude du trait "voirée finie")
- Boitiers de branchement France Télécom
- Regard de branchement Eau D'Évier (altitude fil d'eau)
- Arrivée Eau Potable
- Altitude terrain naturel
- Altitude projet voirie

Les altitudes "voirée finie" sont indiquées par un trait sur le coffret EDP.  
Les altitudes des seuils des constructions ou des accès aux lots seront implantées en tenant un cordonnet entre le trait du coffret et ceux des parcelles limitrophes.

# PONT L'ABBE D'ARNOULT

## Lotissement le Clos de la Madeleine

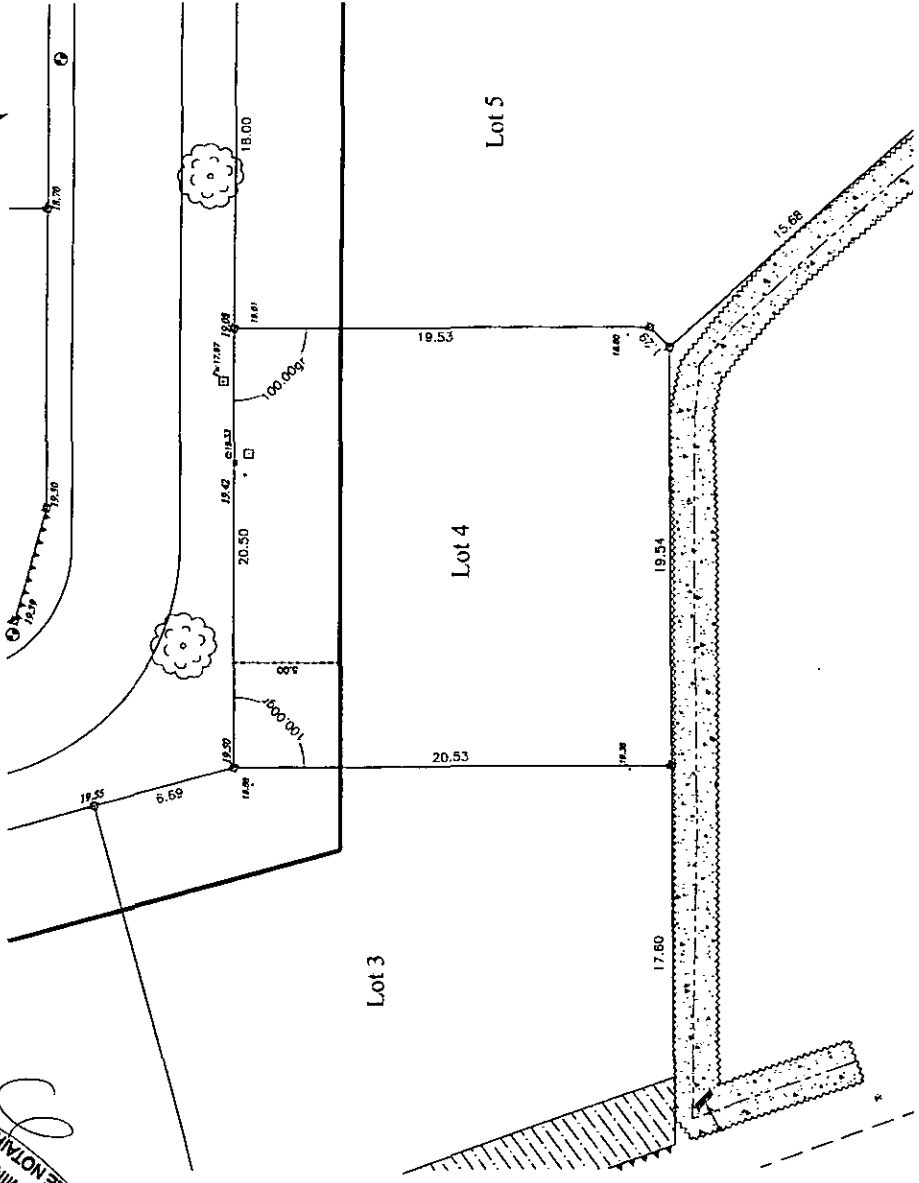
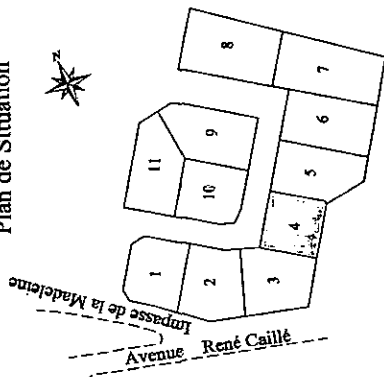
# Plan de Bornage et de Vente

## Lot n° 4

Cadastré : D 1180  
Surface : 419m<sup>2</sup>

AMENÉ À LA MINUTE D'UN ACTE  
REÇU PAR LE NOTAIRE SOUS-SIGNÉ

Plan de Situation



### Légende

- Herbe
- Zone non édificandi
- Marge de recullement
- Accrochage obligatoire d'un trottoir 1/3 de la largeur de la façade sur rue
- Accès véhicule interdit
- Arbre à planter
- Caudillère
- Bornes OCE
- Coffrets EDF et CDF (altitude de trait "voiture full")
- Boîtier de branchement France Télécom
- Regard de branchement Baux Utes (altitude fil d'eau)
- Arrivée Eau Potable
- Altitude terrain naturel
- Altitude projet voisie

Les altitudes "voiture finie" sont indiquées par un trait sur le coffret EDF.  
Les altitudes des seuils des constructions ou des accès aux lots seront implantées en tendant un cordeau entre le trait du coffret et ceux des parcelles limitrophes.

# PONT L'ABBE D'ARNOULT

## Lotissement le Clos de la Madeleine

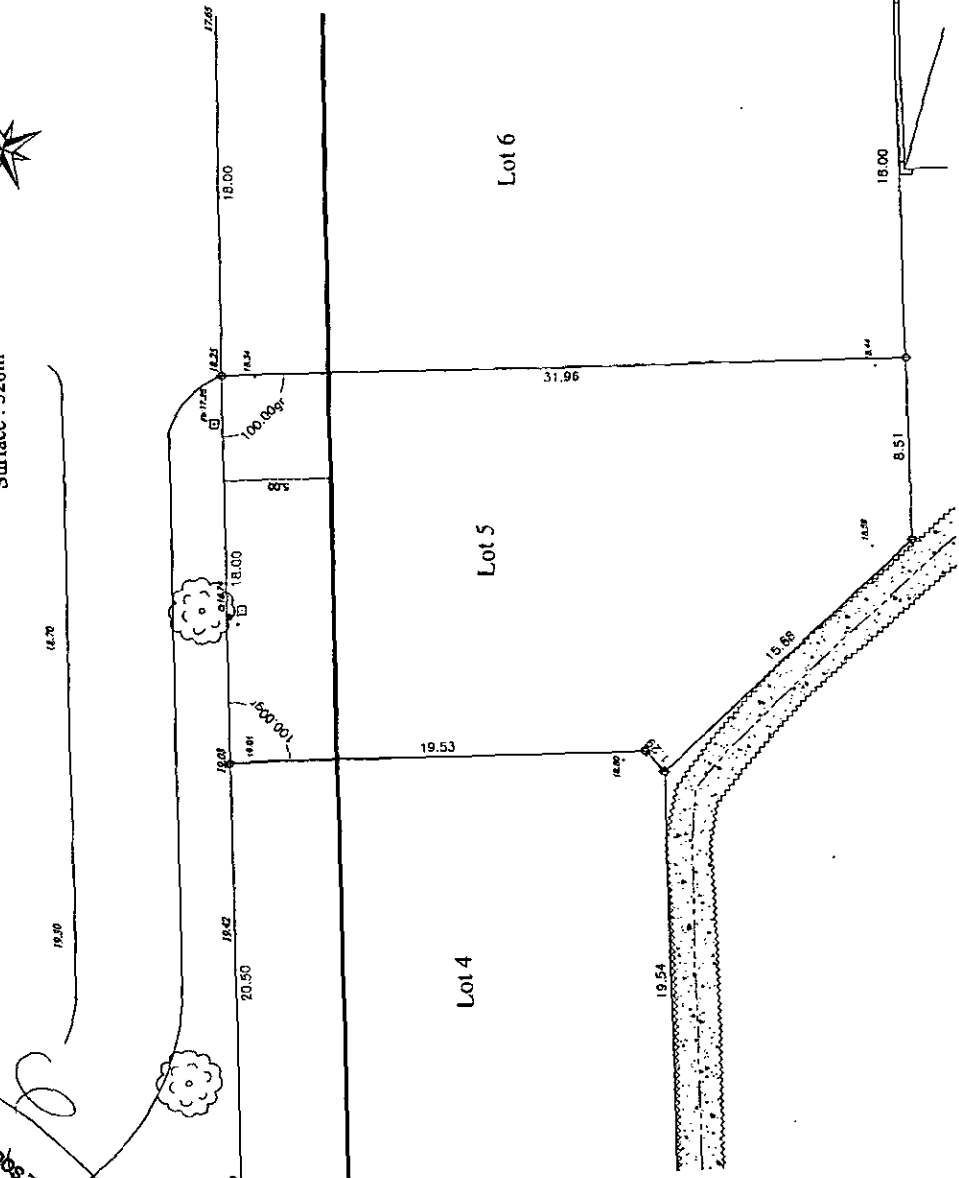
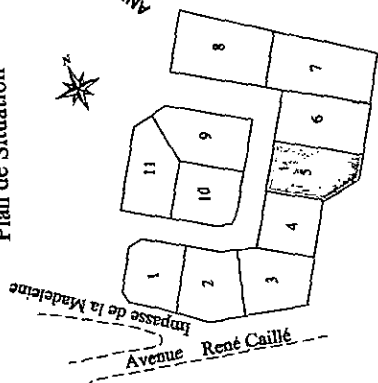
# Plan de Bornage et de Vente

Lot n° 5  
 Cadastrié : D 1181  
 Surface : 528m<sup>2</sup>

ANNEXE A LA MINUTE D'UN ACTE  
 RECU PAR LE NOTAIRE SQUIGNIE



Plan de Situation



### Légende

- Herbe
- Zone non édifiée
- Marge de recul
- dé la longueur de la façade sur rue
- Accès véhicule interdit
- Arbre à planter
- Candélabre
- Boite OCB
- Coffres EDF et GDF (altitude du trait "voirie finie")
- Boitier de branchement France Télécom
- Régule de branchement Eau Usées (altitude fil d'eau)
- Arrivée Eau Potable
- Altitude terrain naturel
- Altitude projet voirie

Les altitudes "voirie finie" sont indiquées par un trait sur le coffret EDF.  
 Les altitudes des seuils des constructions ou des accès aux lots seront implantées en tenant un cordeau entre le trait du coffret et ceux des parcelles limitrophes.

Echelle : 1/200

SCP CHANTOISEAU BOUTOIS - Géomètres Experts Foncier - 54, Rue de Vaugoubert - 17000 LA ROCHELLE  
 D : 106063  
 Densité le 23/04/2008



# Plan de Bornage et de Vente

Lot n° 7

Cadastré : D 1183

Surface : 699m<sup>2</sup>



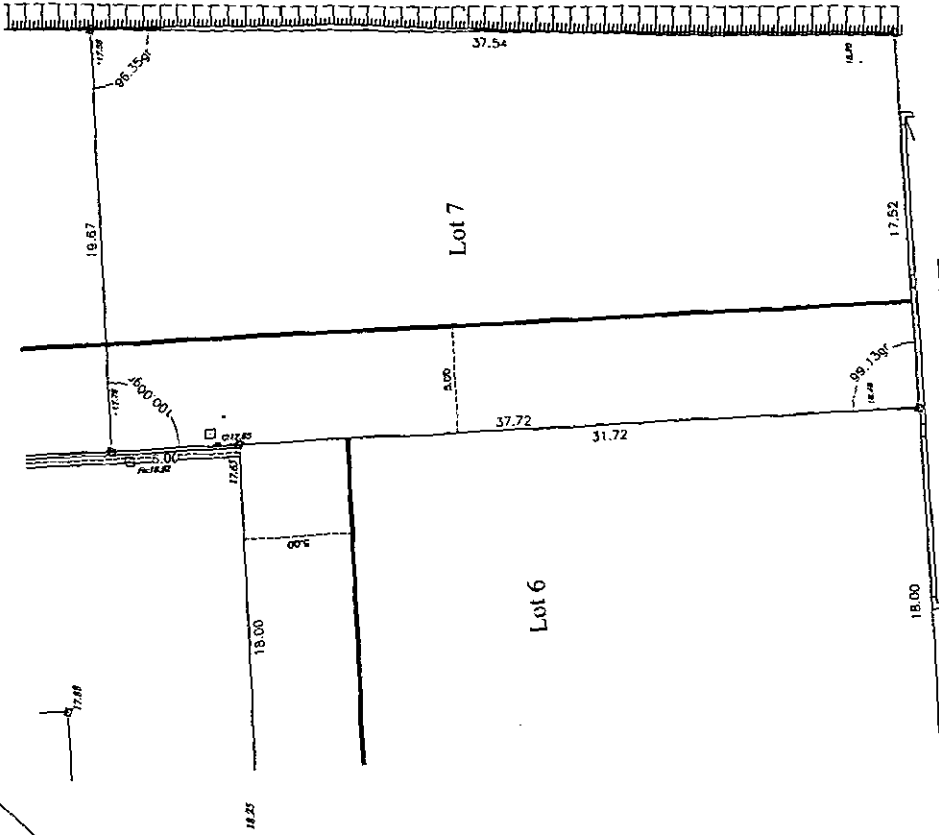
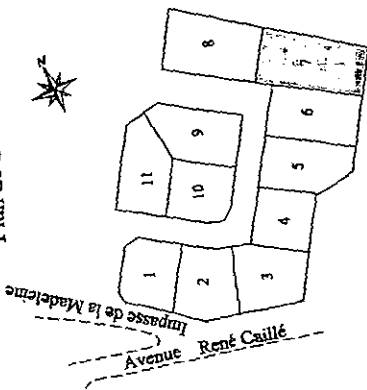
Echelle : 1/200

SCP CANTONISSEAU BOUTOIS - Géomètres Experts Foncier - 54, Rue de Vaughan - 17000 LA ROCHELLE  
D : 10663  
Dreabé le 23/04/2008

ANNEXE A LA MATRIE D'UN ACTE  
RECU PAR LE NOTAIRE SQUAISSE

## PONT L'ABBE D'ARNOULT Lotissement le Clos de la Madeleine

Plan de Situation



### Légende

- Hache
- Zone non édificable
- Marges de revêtement
- Acrechage obligatoire (au moins 1/3 de la largeur de la façade par rue)
- Accès véhicule interdit
- Arbre à planter
- Candélabre
- Borne ODE
- Coffres EDF et CDF (altitude du trait "voisine finale")
- Boilers de branchement France Télécom
- Regard de branchement Eaux Usées (altitude El. d'eau)
- Arrivée Eau Potable
- Altitude terrain naturel
- Altitude projet voisine

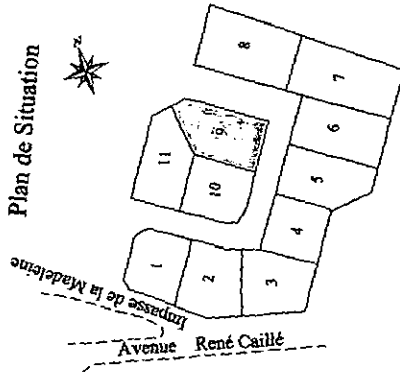
Les altitudes "voisine finale" sont indiquées par un trait sur le coffret EDF.  
Les altitudes des seuils des constructions ou des accès aux lots seront implantées en tenant un cordeau entre le trait du coffret et ceux des parcelles limitrophes.



# PONT L'ABBE D'ARNOULT

## Lotissement le Clos de la Madeleine

Plan de Situation

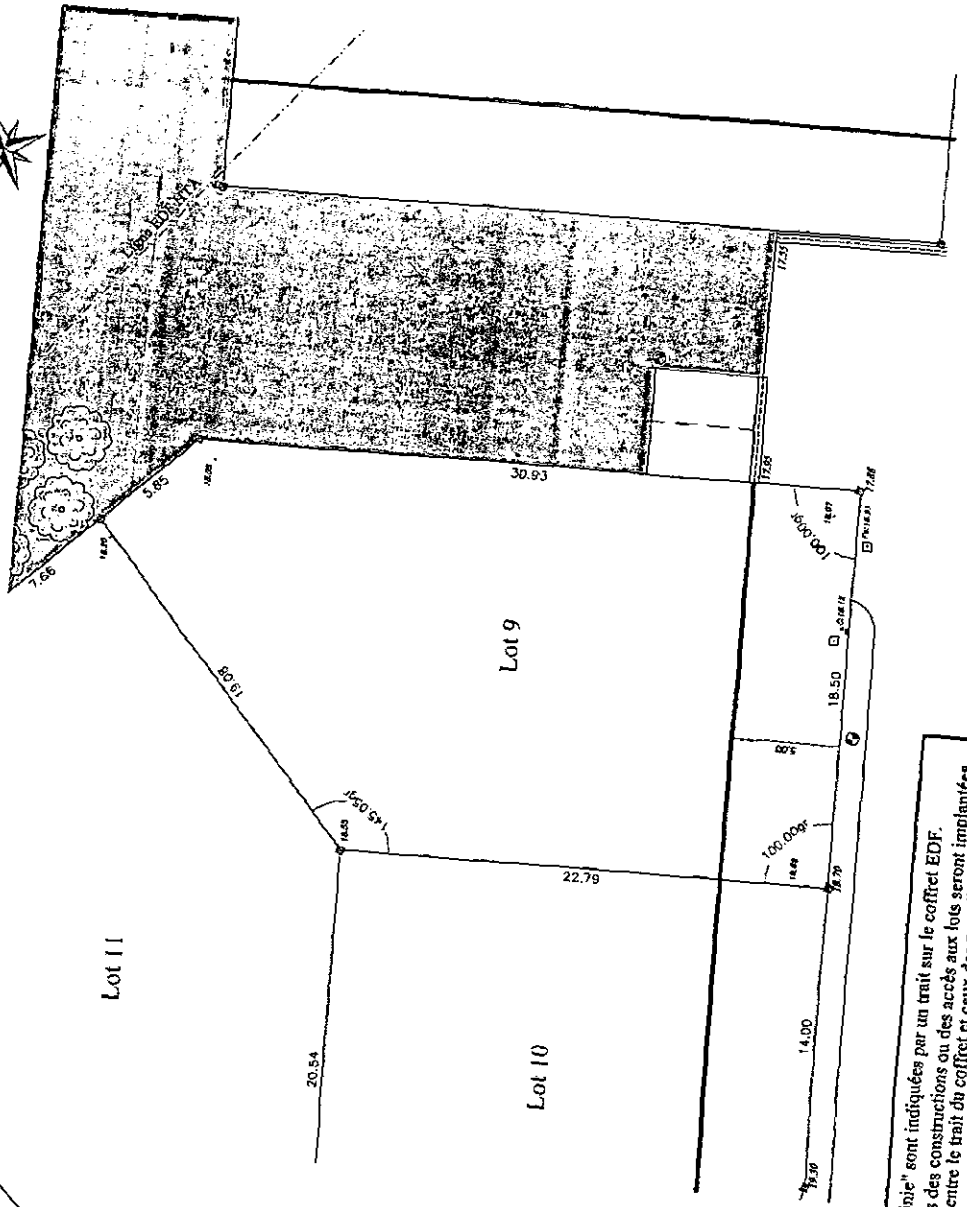


ANNEXE A L'ACTE D'ACTE  
REÇU PAR LE NOTAIRE SOUSSIGNÉ

# Plan de Bornage et de Vente

## Lot n° 9

Cadastré : D 1185  
Surface : 553 m<sup>2</sup>



### Légende

- Herbe
- Zone non édifiée
- Marge de recensement
- Aléatoire obligation d'un mètre 1/2 de la longueur de la façade sur rue
- Accès véhicules autorisés
- Arbre à planter
- Cantilabris
- Borne OGE
- Coffres EDF et GDF (altitude du trait "voirie finale")
- Boitier de branchement France Télécom
- Regard de branchement Eaux (niveau (Altitude fin d'eau))
- Arrivée Eau Froid
- Altitude terrain naturel
- Altitude projet voirie

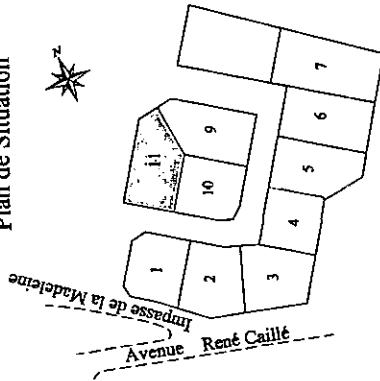
Les altitudes "voirie finale" sont indiquées par un trait sur le coffret EDF.  
Les altitudes des seuils des constructions ou des accès aux lots seront implantées en tenant un cordeau entre le trait du coffret et ceux des parcelles limitrophes.



# PONT L'ABBE D'ARNOULT

## Lotissement le Clos de la Madeleine

Plan de Situation



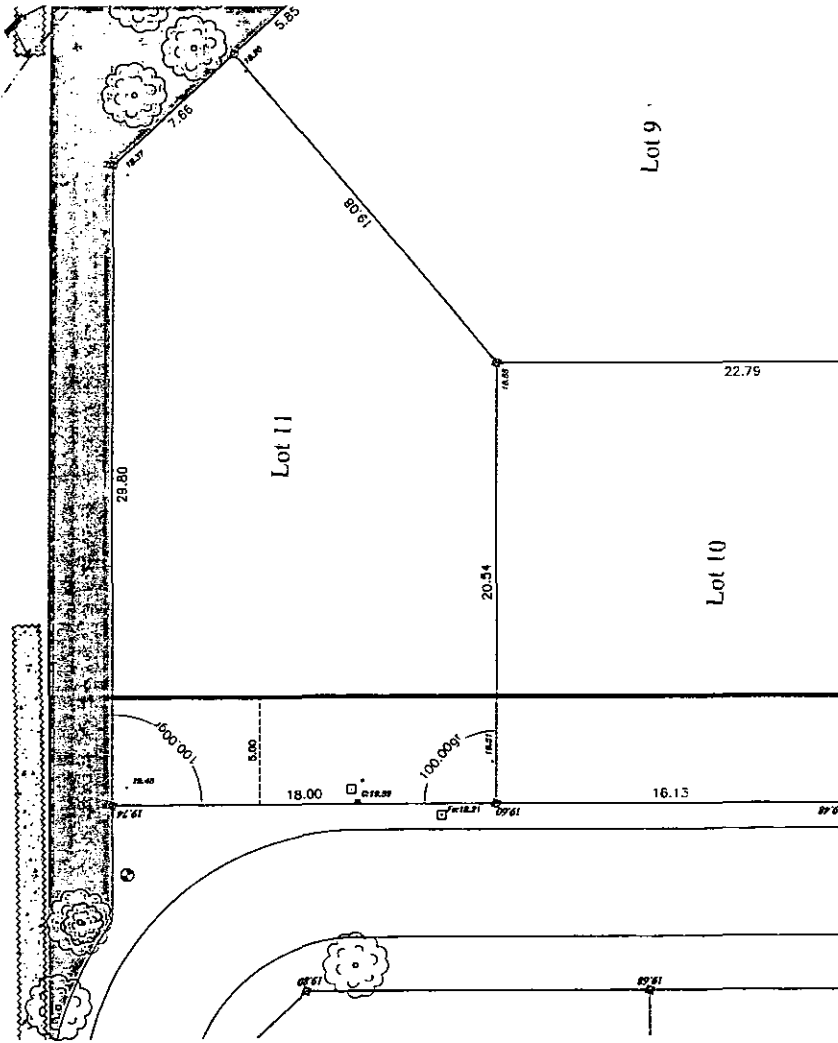
ANNEXE A LA MINUTE D'UN ACTE  
RECU PAR LE NOTAIRE SOUSSIGNE

# Plan de Bornage et de Vente

Lot n° 11

Cadastré : D 1187

Surface : 526m<sup>2</sup>



### Légende

- Herbier
- Zone non édifiée
- Marge de reculement
- Acrechage obligatoire d'au moins 1/3 de la longueur de la façade sur rue
- Accès véhicules interdits
- Arbre à planter
- Candélabre
- Bornes OOB
- Coffres EDF et GDF (altitude du trait "voies fluides")
- Point de branchement France Télécom
- Regard de branchement Eau Usée (altitude 65 d'eau)
- Arrivée Eau Potable
- Altitude terrain naturel
- Altitude projet voirie

Les altitudes "voies fluides" sont indiquées par un trait sur le coffret EDF.  
Les altitudes des seuils des constructions ou des accès aux lots seront implantées en tenant un cordeau entre le trait du coffret et ceux des parcelles limitrophes.

Echelle : 1/200

SCP CHANTOISEAU BOUTGES - Géomètres Experts Foncier - 34, Rue de Vaugrain - 17000 LA ROCHELLE  
D : 106653  
Depuis le 23/04/2008

**ARRETE D'AUTORISATION DE DIFFERER  
LES TRAVAUX DE FINITION**

COMMUNE  
PONT L'ABBE D'ARNOULT

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

<b>LOTISSEMENT : "Le Clos de la Madeleine"</b>		<b>référence dossier</b>
<i>Déposée le :</i>	26/08/2008	<b>N° LT1728406J00051</b>
<i>Par :</i>	AVENIR HABITAT	<i>Nb de lots :</i>
<i>Demeurant à :</i>	15 rue des Petits Bonnevoeux 17220 SAINT VIVIER	
<i>Représenté par :</i>	M. Marc OLIVIER	
<i>Sur un terrain sis à :</i>	Avouue René Caillé-impasse de la Madeleine	

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son articles R 315-33-a,  
 Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 15/09/2003,  
 Vu l'arrêté municipal du 02/04/2007 autorisant la SARL « GPM IMMOBILIER » à créer un lotissement dénommé "Le Clos de la Madeleine",  
 Vu le permis d'aménager modificatif tacite du 24/02/2008 autorisant le traitement du lotissement à la SARL « Avenir Habitat »,  
 Vu la demande présentée par AVENIR HABITAT tendant à être autorisé à procéder à la vente des lots avant d'avoir exécuté les travaux de finition énumérés par l'article R.315-33 du code de l'urbanisme ;  
 Vu l'engagement du demandeur de terminer lesdits travaux dans le délai de 22 mois à compter de la date du présent arrêté ;  
 Vu l'attestation délivrée le 28/08/2008 par LA CAISSE REGIONALE DU LITTORAL DU SUD-OUEST, à La Rochelle, relative à la garantie d'achèvement des travaux de V.R.D et espaces verts du lotissement,

ANNEXE LA MINUTE D'UN ACTE  
 RECU PAR LE NOTAIRE-SOUS-SIGNE

**A R R E T E :**

**ARTICLE 1**

La SARL « Avenir Habitat » est autorisée à procéder à la vente des terrains compris dans le lotissement susvisé avant d'avoir exécuté les travaux de finition prescrits par l'arrêté d'autorisation de lotir.

Toutefois, la présente autorisation ne pourra être mise en œuvre qu'après que le demandeur ait déposé la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux prescrits, en application des articles R.462-1 et R.462-2 (2<sup>ème</sup> al), à l'exception des travaux suivants : revêtement définitif des voies, aménagement des trottoirs, pose de leurs bordures, mise en place des équipements dépendants de ces trottoirs, plantations prescrites.

**ARTICLE 2**

Les travaux de finition visés au présent arrêté devront être achevés au plus tard le 30/06/2010.

**ARTICLE 3**

La garantie d'achèvement des travaux prendra fin à compter de l'achèvement de la totalité des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R.462-1 à R.462-10 du code de l'urbanisme.

**ARTICLE 4**

Est abrogée la disposition de l'arrêté du lotissement prévoyant sa caducité en cas de non achèvement dans les délais impartis.

ARTICLE 5

La présente décision est transmise ce jour au représentant de l'Etat conformément aux dispositions prévues par l'article L 421-2-4 du Code de l'Urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa réception.

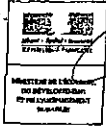
Fait à PONT L'ABBE d'ARNOULT  
Le 2 Septembre

LE MAIRE,

DIDIER MAYAU



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Didier Mayau', written over a horizontal line.



NOTAIRE A LA Mairie D'UN ACTE  
LE NOTAIRE BOUSSIGNE

# Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux

REÇU LE 28 JUIL 2010 N° 1340893  
PONT L'ABBE D'ARNOUËL

- Déclarer l'achèvement des travaux de construction ou d'aménagement  
- Déclarer que les travaux de construction ou d'aménagement sont conformes à l'autorisation et respectent les règles générales de construction  
- Déclarer que le changement de destination ou la division de terrain a été effectué et est conforme au permis ou à la déclaration préalable

La présente déclaration a été reçue par le notaire  
N° 26107108

Désignation du permis ou de la déclaration préalable  
 Permis de construire N° \_\_\_\_\_  
 Permis d'aménager N° U.T.L. 2.3.46.61000.5 Autorisation de Lotir  
S'agit-il d'un aménagement pour lequel l'aménageur a été autorisé à différer les travaux de finition des voiries?  Oui  Non  
Si oui, date de fin des voiries faites au : 30.06.2010  
 Déclaration préalable N° \_\_\_\_\_

Vous êtes un particulier Madame  Monsieur   
Nom : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_  
Vous êtes une personne morale  
Dénomination : AVENIR HABITAT Raison sociale : SARL  
N° SIRET : 46 51 46 5 2 3 3 0 0 0 8 Catégorie juridique : \_\_\_\_\_  
Représentant de la personne morale : Madame  Monsieur   
Nom : OLIVIER Prénom : Franc

Adresse : Numéro : \_\_\_\_\_ Voie : \_\_\_\_\_  
Lieu-dit : \_\_\_\_\_ Localité : \_\_\_\_\_  
Code postal : \_\_\_\_\_ BP : \_\_\_\_\_ Cedex : \_\_\_\_\_  
Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : \_\_\_\_\_ Division territoriale : \_\_\_\_\_  
 J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante : \_\_\_\_\_  
*J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.*

DEUILLE

**Chantier achevé le :** \_\_\_\_\_ **28 JUL, 2006**

**Ensemble des divisions effectué le :** \_\_\_\_\_

**Changement de destination effectué le :** \_\_\_\_\_ **PONT L'ABBE D'ARNOUL**

Pour la totalité des travaux

Pour une tranche des travaux

Veillez préciser quels sont les aménagements ou constructions achevés :

*Travaux de viabilité du lotissement.*

Demolisseur a été autorisé à différer les travaux de finition des voiries ?  Oui  Non

Surface hors œuvre nette créée (en m²) : \_\_\_\_\_

Nombre de logements terminés : \_\_\_\_\_ dont individuels : \_\_\_\_\_ dont collectifs : \_\_\_\_\_

Répartition du nombre de logements terminés par type de financement

Logement Locatif Social : \_\_\_\_\_

Accession Sociale (hors prêt à taux zéro) : \_\_\_\_\_

Prêt à taux zéro : \_\_\_\_\_

Autres financements : \_\_\_\_\_

J'atteste que les travaux sont achevés et qu'ils sont conformes à l'autorisation (permis ou non-opposition à la déclaration préalable)<sup>1</sup>

A. *S. VIVIER* Le : *18.07.06*

**AVENIR HABITAT**  
*Signature du (ou des) déclarant(s)*  
 13, rue des Petits Bonneveaux  
 17220 S<sup>t</sup> VIVIER  
 SIRET : 491 453 273 00016 - APE 701 F  
 N° de déclaration : R-11-491 465 373  
 N° de la fiche : \_\_\_\_\_

À \_\_\_\_\_  
 Le : \_\_\_\_\_  
*Signature de l'architecte (ou de l'ingénieur en architecture) s'il a dirigé les travaux*

Prière de joindre (cocher les places jointes à votre déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux) :

AT.1 - L'attestation constatant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité applicables mentionnées à l'art. R. 111-19-21 du code de la construction et de l'habitation ;

AT.2 - Dans les cas prévus par les 4<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> de l'article R. 111-38 du code de la construction et de l'habitation, la déclaration d'achèvement est accompagnée du document prévu à l'article L. 112-19 de ce code, établi par un contrôleur technique mentionné à l'article L. 111-23 de ce code, attestant que le maître d'ouvrage a tenu compte de ses avis sur le respect des règles de construction parasismiques et para-cycloniques prévues par l'article L. 583-1 du code de l'aménagement.

La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux est adressée :  
 - soit par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal au maire de la commune ;  
 - soit déposée contre décharge à la mairie.

À compter de la réception en mairie de la déclaration, l'administration dispose d'un délai de trois mois pour contester la conformité des travaux au permis ou à la déclaration préalable. Ce délai est porté à cinq mois si votre projet entre dans l'un des cas prévus à l'article R. 462-7 du code de l'urbanisme<sup>2</sup>.

Dans le délai de 90 jours à compter du moment où les locaux sont utilisables, même s'il reste encore des travaux à réaliser, le propriétaire doit adresser une déclaration par local (maison individuelle, appartement, local commercial, etc.) au centre des impôts ou au centre des impôts fonciers (consulter ces services). Ces obligations déclaratives s'appliquent notamment lorsque le permis ou la déclaration préalable ont pour objet la création de surfaces nouvelles ou le changement de destination de surfaces existantes. La défaut de déclaration entraîne la perte des exonérations temporaires de taxe foncière de 2, 10, 15 ou 20 ans (dispositions de l'article 1406 du code général des impôts).

Si vous êtes un particulier : la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux données conservées dans ce formulaire pour les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès aux données nominatives les concernant et la possibilité de rectification. Ces droits peuvent être exercés à la mairie. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande. Si vous souhaitez vous opposer à ce que les informations nominatives comprises dans ce formulaire soient utilisées à des fins commerciales, cocher la case ci-contre :

<sup>1</sup> La déclaration doit être signée par le bénéficiaire de l'autorisation ou par l'architecte ou l'ingénieur en architecture, dans le cas où ils ont dirigé les travaux.  
<sup>2</sup> Travaux concernant ou intéressant l'insertion ou l'ère des établissements hôteliers ; travaux situés dans un secteur sauvegardé, dans un site inscrit ou classé ou dans un secteur de l'aménagement, travaux concernant un immeuble de grande hauteur ou logement de prestige ; travaux situés dans le cadre d'un parc national ou dans un espace ayant vocation à être classés dans le cadre d'un futur parc national ; travaux situés dans un secteur couvert par un plan de prévention des risques.



ANNEXÉ A LA MINUTE D'UN ACTE  
REÇU PAR LE NOTAIRE SOUSSIGNE

CAUTION DE GARANTIE DE BONNE FIN DE TRAVAUX

Nous soussignés, CAISSE REGIONALE DE CREDIT MARITIME DU LITTORAL DU SUD OUEST,  
A capital variable,  
Etablissant domicile pour l'exécution du présent acte au 54 - 56, Avenue Albert Einstein - Parc  
Technologique des Minimes - 17000 - LA ROCHELLE, siège social de la CAISSE REGIONALE DE  
CREDIT MARITIME DU LITTORAL DU SUD OUEST,

Représentée par Monsieur XAVIER ENGELS, Directeur, nommé à cette fonction et investi des  
pouvoirs nécessaires pour intervenir valablement au présent engagement par délibération du Conseil  
d'Administration en date du 18 FEVRIER 2002 ou par ses délégués.

APRES AVOIR RAPPELE QU'IL A ETÉ PORTE A SA CONNAISSANCE QUE :

La SARL Avenir Habitat, représentée par M. OLIVIER Marc dont le siège social est à SAINT  
VIVIEN - 15 rue des Petits Bonneveaux - 17220 ST VIVIEN, ci-après dénommée "Le cautionné",  
titulaire de l'autorisation donnée par arrêté municipal, de lotir un terrain situé à PONT L'ABBE -  
Lotissement Le Clos de la Madeleine, a demandé à l'Etablissement susvisé, ci-après dénommé "La  
Caution", de lui fournir son cautionnement solidaire.

La présente garantie constitue un engagement purement financier, exclusif de toutes obligations de  
faire et il est consenti en vue de garantir l'AMENAGEUR ET L'ASSOCIATION SYNDICALE du  
pavement, en cas de défaillance du cautionné, des dépenses liées à la mise en conformité du  
traitement de la voirie et de l'éclairage public, conformément au programme des travaux annexé à  
l'arrêté, autorisant le lotissement sis Commune de PONT L'ABBE - Lotissement LE CLOS DE LA  
MADELEINE.

En conséquence de quoi, LE CREDIT MARITIME MUTUEL DU SUD OUEST se porte caution pour la  
somme de QUARANTE MILLE CENT QUARANTE NEUF EUROS ET CINQUANTE ET UN  
CENTIMES (40 149,61 €), montant maximum du cautionnement et à l'exclusion de toute autre  
somme.

Le présent engagement prend effet à compter de ce jour jusqu'à la réalisation de la fin des travaux soit  
le 30.06.2010.

Fait en UN EXEMPLAIRE, à LA ROCHELLE, le 28 août 2008

*Son pour engagement à hauteur de quarante mille  
Cent quarante neuf euros et cinquante et un centimes (40.149,61 €)*

Siège social : 54-56, Avenue Albert-Einstein - Parc Technologique des Minimes - 17043 LA ROCHELLE CEDEX 1  
Téléphone : 05 46 45 70 70 - Télécopie : 05 46 45 70 65

B 715 950 143 RCS LA ROCHELLE - N° TVA Intracommunautaire : FR 05 715 950 143  
Société Coopérative à Capital Variable - Banque Assuratrice et Courtage en Assurances

Intervention de l'entreprise Banque Populaire au capital de Crédit Maritime Mutuel - N° ORIAS : 07 004 775 sbs ORIAS : www.orias.fr <http://www.orias.fr>

## CERTIFICAT DE CONFORMITE

Je soussignée Maître Virginie DUPRAT, Notaire associé à TONNAY-CHARENTE, certifie par la présente expédition établie sur cent dix pages conforme à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publicité foncière approuve aucun renvoi ni mot nul.

Que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document tel qu'elle est indiquée en tête, à la suite de leur nom ou dénomination, m'a été régulièrement justifiée et notamment en ce qui concerne :

- La société « AVENIR HABITAT » par la production d'un extrait d'immatriculation délivré par le Greffe du Tribunal de commerce de LA ROCHELLE.

Et que les parties n'ont pas changé de nom et de prénoms ni de dénomination depuis leur naissance ou leur constitution.

