

Détail du lotissement :

RÈGLES APPLICABLES AU LOTISSEMENT

L'ACQUEREUR est tenu de toutes les obligations résultant de l'arrêté de lotir et du cahier des charges du lotissement dont dépend le bien vendu. Il déclare en outre bien connaître le contenu desdits documents par la lecture qu'il en a faite préalablement aux présentes au moyen des copies qui lui ont été remises par LE VENDEUR.

ASSOCIATION SYNDICALE

Absence d'association syndicale

Tout propriétaire de l'un des lots de lotissement est membre de plein droit de l'association syndicale du lotissement.

Le VENDEUR déclare qu'il n'existe pas d'association syndicale.

Il a donc été impossible d'obtenir des renseignements habituels quant à la situation à l'égard de l'association syndicale, tant de l'immeuble que du VENDEUR.

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance :

1° Il n'a pas été décidé de travaux et qu'il n'existe pas de travaux exécutés et non réglés, ou seulement en cours d'exécution.

2° Il n'a été effectué aucun versement au titre d'avance de trésorerie ou de fonds de roulement et n'a jamais eu à le faire.

3° Aucune répartition des charges n'est effectuée, les organismes collecteurs recouvrant directement auprès de chaque copropriétaire le montant des charges afférentes à leurs lots.

4° Il n'existe aucune partie commune dans le lotissement.

L'ACQUEREUR reconnaît expressément être informé de cette situation et en faire son affaire personnelle.

Existence d'une association syndicale

Les statuts de l'association syndicale [redacted] existant entre les propriétaires des terrains

dépendant du lotissement ont été établis suivant acte

le [redacted]

Tout propriétaire de l'un des lots du lotissement est membre de plein droit de l'association.

Le représentant de l'association syndicale [redacted]

est [redacted]

L'ACQUEREUR s'engagera à exécuter toutes les charges, clauses et conditions contenues dans les statuts de l'association syndicale.

Il sera subrogé dans tous les droits et obligations résultant des statuts.

Une note de renseignements relative à l'association contenant les informations sur son patrimoine et ses engagements sera délivrée.

Convention des parties sur la répartition des charges et travaux

Le VENDEUR réglera au représentant de l'association au moyen des fonds provenant de la vente le coût des travaux décidés avant le jour de signature de l'acte authentique de vente, exécutés ou non ou en cours d'exécution.

L'ACQUEREUR supportera les charges à compter du jour de l'entrée en jouissance et le coût des travaux qui auraient été décidés à compter du jour de signature de l'acte authentique de vente, exécutés ou non ou en cours d'exécution.

Le VENDEUR déclare n'avoir reçu à ce jour aucune convocation d'assemblée des membres de l'association.

Il est précisé que l'exécution des conventions qui précèdent relatives aux charges et travaux demeurera inopposable à l'association syndicale, par suite les demandes s'effectuant auprès du propriétaire connu au moment de celles-ci, il appartient donc aux PARTIES de procéder directement entre elles aux comptes et remboursements nécessaires.

NON-MAINTIEN DES RÈGLES D'URBANISME PROPRES AU LOTISSEMENT

Lorsqu'un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement cessent de s'appliquer aux termes de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir conformément aux dispositions du premier alinéa de l'article L 442-9 du Code de l'urbanisme.

Actuellement le lotissement se trouve dans une zone concernée par un plan local d'urbanisme approuvé.

Les quatre premiers alinéas de l'article L 442-9 sont ci-dessous littéralement rapportés :

"Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6."

Cette règle de caducité ne s'applique qu'à l'égard des dispositions réglementaires urbanistiques édictées par l'administration, en conséquence tous les droits et obligations non urbanistiques pouvant être contenus dans le cahier des charges, s'il en existe un, subsistent à l'égard des colotis.

Tel que ledit bien existe avec ses aisances et dépendances, et les droits de toute nature qui y sont attachés, sans exception ni réserve.

