

CAHIER DES CHARGES ET PRESTATIONS N°20160905

LOTISSEMENT RÉSIDENTIEL

CHAPITRE I - Présentation du lotissement

ARTICLE 1 : Généralité

Le présent cahier des charges définit les modalités générales de mise en œuvre du lotissement dit « Domaine de l’Imerina » sur les propriétés identifiées, titre foncier N°5398-B, titre foncier N°5396-B et titre foncier N°44-B, sises à Antanetibe, fokontany de Lohanosy, commune rurale d’Ambohijanaka, District d’Antananarivo Atsimondrano, région Analamanga.

ARTICLE 2 : Tableau descriptif des lots

Numéro de lot	Superficie en m²
1	351
2	337
86	374
87	284
88	295
89	284
90	283
91	406
92	291
93	438
107	432
108	319
109	301
110	282
111	274
112	264

Numéro de lot	Superficie en m²
113	251
114	235
115	203
116	229
117	231
118	232
119	232
120	240
121	232
122	339
123	309
124	263
125	322
126	281
127	253
128	254

CHAPITRE II - Prestations fournies par Immobilier Conseil Lotissement

- Voies d'accès aménagées selon le plan fourni (pas de revêtement prévu).
- Installation, pose et fourniture par la JIRAMA du réseau d'eau et d'électricité permettant d'alimenter chaque lot. Chaque propriétaire à titre individuel devra faire la demande d'installation des compteurs d'eau et d'électricité du lot dont il détient le titre.
- Importation et livraison à la JIRAMA des transformateurs électriques de puissance suffisante pour une alimentation optimale de chaque lot.
- Délai d'exécution : Le délai d'exécution dépendra de celui de la JIRAMA. Il pourra varier entre 3 et 6 mois. La société Immobilier Conseil Lotissement s'engage dans la mesure de ces possibilités à réduire ce délai au minimum.

CHAPITRE III - Voirie, clôture et construction

ARTICLE 1 : Trottoirs

Les propriétaires qui le désireront pourront être autorisés à faire établir leurs trottoirs à leurs frais à condition que ces projets ne soient pas en contradiction avec les règlements de voirie. L'entretien des trottoirs construits par les propriétaires restera à leur charge.

ARTICLE 2 : Clôture

Tout propriétaire devra clôturer, au moins provisoirement, les terrains par lui acquis. Les clôtures définitives devront être terminées dans un délai d'un an après l'achèvement de la construction principale.

En bordure des voies, les clôtures définitives devront être formées par des haies vives ou par des fermetures artistiques ou fantaisie, ou par des balustrades ou grilles ouvragées reposant ou non sur un socle plein en maçonnerie, d'une hauteur de 2 mètres maximum. Dans tous les cas la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 3 mètres, soubassement compris, au-dessus du niveau de la bordure de la voie. Les clôtures séparatives des lots entre eux pourront être établies simplement en treillage, grillages ou haies vives, comme bon semblera aux propriétaires, mais toujours à frais communs entre les deux voisins.

L'acquéreur voisin de lots restant appartenir à la société Immobilier Conseil Lotissement ne pourra pas réclamer à cette dernière le coût de la mitoyenneté de sa clôture, et en cas de vente des lots dont il s'agit, le nouvel acquéreur ne devra pas lui rembourser le montant de cette mitoyenneté.



ARTICLE 3 : Obligation de construction

Sur chacun des lots vendus, il devra être édifée une construction et il ne pourra en être édifée qu'une seule, mais indépendamment de cette construction le propriétaire aura le droit de construire sur son lot, un ou des petits bâtiments à usage de garage, remise ou conciergerie.

La construction principale ne devra pas dépasser la hauteur d'un rez-de-chaussée, plus un étage, plus les combles. Les constructions secondaires ne devront pas dépasser la hauteur d'un rez-de-chaussée plus les combles.

Sont prohibés :

- Toute activité classée dans les catégories 1 et 2 du décret du 21 octobre 1924 et de son arrêté d'application relatif aux établissements insalubres, dangereux ou incommodes
- L'exercice de tous métiers, professions commerces ou industries qui, par leur bruit, leur odeur, leurs émanations ou toutes autres causes, seraient de nature à nuire aux voisins ou à les troubler dans leur paisible jouissance.
- Toute activité qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatible avec la sécurité, la salubrité ou la commodité du lotissement et en particulier toute construction à usage d'étable, de porcherie, de clapier ou de poulailler et plus généralement toute construction destinée à l'élevage.

ARTICLE 4 : Esthétiques des constructions

Les constructions à ériger sur les terrains vendus devront être exécutées avec la préoccupation de leur donner un caractère marqué de villas, pavillons ou cottages. Lors de leur transformation éventuelle, elles devront conserver ce caractère. Elles auront quatre façades décoratives.

Toutes les constructions et leurs dépendances devront être construites en matériaux durs. La surface couverte en bâtiments et ses abords ne pourront occuper plus de la moitié de la surface totale du lot.

Aucune construction nuisant à l'esthétique de la voie ne pourra être érigée en façade. Toute publicité externe et notamment les panneaux réclames, sont formellement interdits, sauf autorisation écrite de la Société Immobilier Conseil Lotissement.

Chaque propriétaire sera tenu de se conformer au plan de servitude afférente à chaque lot. Le plan de servitude sera stipulé dans l'acte de vente et figurera sur le plan annexé.

ARTICLE 5 : Réseau téléphonique et internet

L'installation du réseau téléphonique ne fait pas partie des prestations incluses dans le programme d'aménagement du lotissement. Toutes installations ou prestations relatives à la mise en place d'un réseau téléphonique ou de données seront à la charge exclusive de l'acquéreur.



ARTICLE 6 : Alignement et saillies

Toute contravention à l'alignement et au nivellement entraînera l'obligation de démolition immédiate des travaux aux frais des propriétaires défaillants.

ARTICLE 7 : Recul sur voie

Afin de prévoir des changements réglementaires à venir et afin de prévenir toute entrave de la voirie traversant le lotissement, chaque propriétaire devra respecter un recul de l'alignement de la construction principale situé sur son lot de 5 mètres par rapport à l'axe central de la voie.

CHAPITRE IV - Service des eaux et des égouts

ARTICLE 1 : Eaux ménagères et pluviales, fosses d'aisances

Chaque propriétaire pourvoira, à ses frais à l'épuisement sur son propre fonds, dans la limite de sa clôture, des eaux de pluie ainsi que des eaux usées, de fosses septiques, de bassins, jet d'eau sans écoulement sur les voies et sans qu'il en résulte aucun dommage ni aucune incommodité pour les lots voisins.....

ARTICLE 2 : Servitude de canalisations

Les propriétaires devront supporter les servitudes de traverse de canalisations établies sur leurs propriétés dans l'intérêt général.

CHAPITRE V - Propreté du lotissement - Plantations

ARTICLE 1 : Propreté du lotissement

Il est interdit de déposer ou d'entreposer sur les voies ou sur les terrains des décombres, des immondices ou des ordures.

D'une manière générale, chaque propriétaire devra veiller à ce que les villas et terrains dont il est propriétaire au sein du lotissement soient tenus dans un constant état de propreté et d'entretien, de telle sorte que l'ensemble du lotissement ait toujours un aspect élégant. Les propriétaires ne devront occasionner aucun trouble ni aucune gêne à leurs voisins.



ARTICLE 2 : Plantations

Les propriétaires, leurs ayant droit ou représentants ne pourront pas abattre, sauf autorisation écrite de la société Immobilier Conseil Lotissement, plus du tiers des arbres existants sur leur terrain.

Nul n'aura le droit d'exiger de son voisin l'abattage d'un arbre dont le tronc se trouverait à moins de deux mètres de sa propriété, sauf décision contraire de la société Immobilier Conseil Lotissement.

CHAPITRE VI - Clauses diverses

ARTICLE 1 : Infractions

Toutes les conditions du présent cahier des charges sont obligatoires pour les propriétaires, leurs héritiers, représentants, ayants droit ou ayants cause.

Toutes les infractions au présent cahier des charges pourront être poursuivies à la requête de la société Immobilier Conseil Lotissement. Les frais engagés par la société Immobilier Conseil Lotissement dans le cadre de ces poursuites seront supportés par les propriétaires défaillants.

Les règlements de police communaux et généraux sont applicables dans le périmètre du lotissement. Les infractions relevées par les autorités ou les fonctionnaires compétents et dûment accrédités seront poursuivies dans les conditions du droit commun.

ARTICLE 2 : Obligation de contracter une assurance

Les propriétaires devront contracter une assurance multirisque habitation auprès d'une compagnie d'assurance reconnue. L'ensemble des biens immobiliers présents sur la parcelle du propriétaire devront être assurés de telle manière à garantir la couverture financière de tout dommage occasionné à un tiers avant, pendant et après la phase de construction.

ARTICLE 3 : Bornage des lots

Dans le cadre des démarches administratives et notariales relatives à l'obtention du bail ou du titre par l'acquéreur, la procédure de bornage définitive pourra faire apparaître une différence positive ou négative des superficies des lots définis sur le plan de masse du lotissement fourni en annexe. Si cette différence n'excède pas plus ou moins 5 % de la superficie totale du lot concerné, le propriétaire du lot en cause est tenu d'accepter la rectification sans que celle-ci puisse faire l'objet d'une quelconque indemnisation ou d'un versement supplémentaire.



ARTICLE 4 : Révision du cahier des charges

Toute demande de modification du présent cahier des charges ou des pièces y annexés, doit, pour être adoptée, recueillir au sein d'une assemblée générale convoquée par l'association des propriétaires, l'accord des deux tiers au moins des propriétaires (présents, représentés ou non) détenant ensemble au moins les deux tiers de la somme totale des superficies des parcelles du lotissement hors voirie.

ARTICLE 5 : Livraison définitive des prestations

La société Immobilier Conseil Lotissement assurera le respect des règles énoncées dans le présent cahier des charges jusqu'à la livraison définitive des prestations listées au chapitre II.

Fait à Antananarivo le

