

An aerial rendering of a large residential development, "Résidences les Palétuviers", showing rows of white, modern houses with flat roofs, interspersed with palm trees and greenery. The development is situated along a coastline with a sandy beach and the ocean on the left, and a body of water with small islands on the right. A semi-transparent white banner is overlaid across the middle of the image.

PROGRAMME IMMOBILIER RESIDENCES LES PALETUVIERS_TRANCHE 1&2

Cahier de Charges

SOMMAIRE

CHAPITRE I : GENERALITES	3
Article 1 : Objet du cahier des charges	4
Article 2 : Désignation du terrain.....	4
Article 3 : Origine de propriété.....	4
Article 4 : Servitudes	4
Article 5 : Organisation de l'espace	5
Article 6 : Plan de morcellement.....	7
Article 7 : Affectation des lots.....	7
Article 8 : Impôts	7
Article 9 : Remise de propriété	7
CHAPITRE II : VOIRIE ET ESPACES COMMUNS.....	8
Article 10 : Propriété du sol, de la voirie et des équipements.....	9
Article 11 : Utilisation.....	9
CHAPITRE III : : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS ET AUX CLOTURES	10
Article 13 : Servitude - Esthétique.....	11
Article 14 : Modification des parties privées qui contribuent à l'harmonie générale	11
Article 15 : Gabarit et Hauteur maximale des constructions	12
Article 16 : Aménagement intérieur.....	12
Article 17 : Propriété et entretien.....	12
Article 18 : Mitoyenneté	12
Article 19 : Clôture	13
Article 20 : Plantations	13

Article 21 : Suggestion d'écoulement des eaux pluviales et des eaux usées	13
CHAPITRE IV : CONTRAINTES DE BON VOISINAGE.....	14
Article 22 : Caractère de l'occupation	15
Article 23 : Hygiène et sécurité	15
Article 24 : Risques civils –Assurances	15
Article 25 : Location.....	15
Article 26 : Division de parcelles	15
Article 27 : Réunion de parcelles	15
Article 28 : Séchage de linge	16
Article 29 : Affiche publicitaire	16
Article 30 : Antennes et autres équipements en toiture.....	16
CHAPITRE V : DISPOSITIONS AFFERENTES A LA FORCE OBLIGATOIRE AU CAHIER DES CHARGES	17
Article 31 : Caractère des règles posées par le présent cahier des charges.....	18
Article 33 : Contravention au cahier des charges	18



CHAPITRE I: GENERALITES

Article 1 : Objet du cahier des charges

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer les règles et servitudes imposées dans le projet de Programme immobilier « **RESIDENCES LES PALETUVIERS** » sis à Togbin Daho plage et Adounko plage.

Ce cahier des charges est de nature contractuelle et stipule des règles de droit privé, opposables à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie de l'ensemble immobilier.

Il entre en vigueur à compter de la cession du premier lot destiné à l'habitat au sens de l'article 5 des présentes stipulations.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des logements, qu'il s'agisse d'une première vente, location, revente ou de locations successives.

Article 2 : Désignation du terrain

Le projet de programme immobilier s'étend sur une superficie totale d'environ sept cent dix-sept mille cent vingt mètres carrés (717 120 m²), répartie comme suit :

- Trois cent quatre-vingt-douze mille sept cent soixante mètres carrés (392 760 m²) au niveau de la tranche 01 (côté lagune) ;
- Trois cent vingt-quatre mille trois cent soixante mètres carrés (324 360 m²) au niveau de la tranche 02 (côté océan).

Le site du projet est implanté sur une zone Transcommunale située entre Ouidah et Abomey-Calavi, et localisée dans les quartiers Togbin Daho Plage (arrondissement de Godomey) et Adounko Plage (arrondissement d'Avlékété).

La situation des lots par rapport aux limites administratives des deux communes est précisée sur le plan de situation annexé à la page suivante

Article 3 : Origine de propriété

Les parcelles concernées font l'objet des Titres Fonciers N° 3528 et 3540 du Registre Foncier de la Commune de Ouidah et du Titre Foncier N° 26342 du Registre Foncier de la Commune d'Abomey-Calavi, établis au nom de l'Etat Béninois.

La SImAU a été désignée Promoteur de l'opération aux termes de la convention de développement immobilier en date du vingt avril deux mil vingt-trois, conclue avec l'Etat du Bénin.

Article 4 : Servitudes

Le promoteur déclare qu'aucune servitude autre que les servitudes légales ne grèvent le terrain susvisé.

Article 5 : Organisation de l'espace

Conformément à la désignation et à l'emprise du terrain définies à l'**Article 2** du présent règlement, le plan parcellaire du projet est organisé en **deux tranches d'aménagement**, à savoir la **tranche 01**, située côté lagune, et la **tranche 02**, située côté océan.

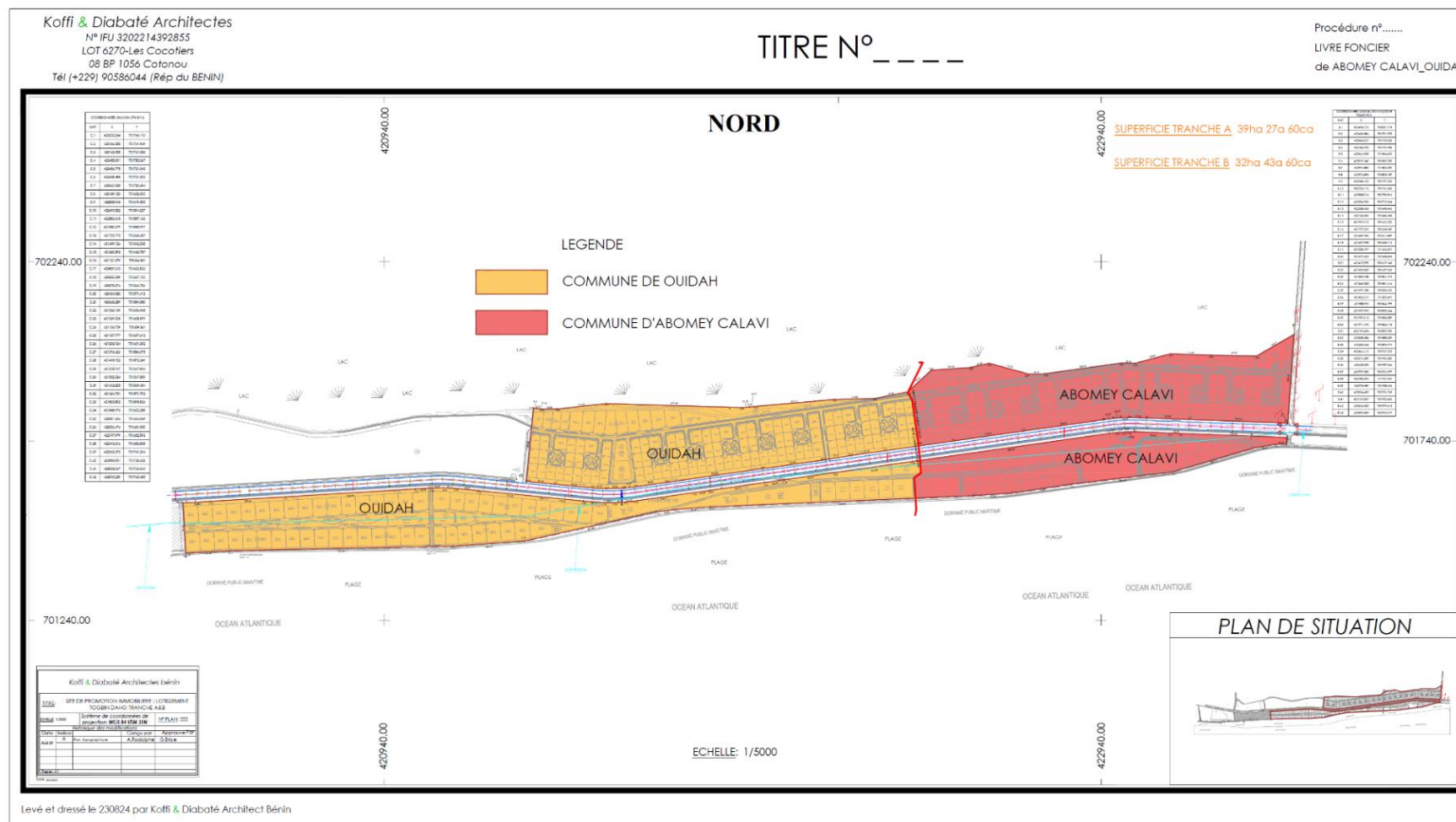
Le plan parcellaire comprend un total de **soixante-quinze (75) îlots**, répartis entre les deux tranches comme suit :

La **tranche 01 (côté lagune)** comprend **quarante-quatre (44) îlots**, répartis de la manière suivante :

- **Huit (08) îlots** destinés à l'habitat ;
- **Huit (08) îlots** affectés aux équipements publics ;
- **Vingt-huit (28) îlots** réservés aux espaces verts.

La **tranche 02 (côté océan)** comprend **trente-et-un (31) îlots**, répartis de la manière suivante :

- **Neuf (09) îlots** destinés à l'habitat ;
- **Neuf (09) îlots** affectés aux équipements publics ;
- **Treize (13) îlots** réservés aux espaces verts.



Plan de situation des lots par rapport aux limites administratives des deux communes.

Article 6 : Plan de morcellement

Tout acquéreur de lots en accepte les formes et contenances telles qu'établies par le plan de morcellement annexé au présent cahier des charges et qui en constitue partie intégrante.

Leurs contenances exprimées sont indicatives et aucune réclamation ne pourra être relevée pour les différences de contenances qui apparaîtraient lors du bornage définitif.

Article 7 : Affectation des lots

Les lots à destination d'habitat ont vocation à recevoir exclusivement des maisons à usage d'habitation. En conséquence, l'exercice de toute activité commerciale, artisanale ou industrielle, est interdite sur les terrains concernés, qu'il s'agisse de la fabrication ou de la vente de biens ou de services. Toutefois, l'exercice des professions libérales est admis dans les maisons à condition que celles-ci constituent également le lieu d'habitation du professionnel concerné, conformément au plan de masse du projet, un seul accès est autorisé par parcelle.

Article 8 : Impôts

Les acquéreurs payeront leurs impôts et contributions de toute nature afférente aux immeubles acquis par eux, à compter du jour de leur rentrée en jouissance.

Article 9 : Remise de propriété

Les titres fonciers étant établis au nom de l'Etat, le Promoteur remettra l'ensemble des livrables nécessaire (attestation de paiement, extrait topographique, attestation de conformité, référence du titre foncier) à l'acquéreur afin que ce dernier puisse procéder à ses frais à la mutation du titre Foncier en son nom.



CHAPITRE II : VOIRIE ET ESPACES COMMUNS



Article 10 : Propriété du sol, de la voirie et des équipements

La parcelle à habiter est un lot parfait, circonscrit par la voirie d'opération environnantes projetées.

Les propriétaires des lots ou leurs ayants droit, pourront jouir de tout droit d'issue, de raccordement aux réseaux de viabilité établis sur les voies et réseaux divers comme sur une voie publique ; ils auront les mêmes droits de circulation.

Ces voies et équipements se présentent comme suit :

- Les voies de desserte, l'éclairage public et les trottoirs ;
- Les réseaux de distribution d'eau, d'électricité, de téléphonie, d'internet, de drainage et d'assainissement.

Article 11 : Utilisation

Les voies environnantes sont utilisées pour l'accès aux différentes habitations. Les propriétaires ne pourront se servir de ces voies environnantes que pour l'usage exclusif de l'immeuble par eux acquis dans le présent projet.

Le vendeur n'assurera aucune responsabilité relativement à la garde de la voirie, des terrains de la résidence et des propriétés qui y seraient édifiées. Par suite, en cas de vol, dégradation, accidents causés soit aux biens, soit aux personnes avec ou sans droits dans les voies de morcellement, aucun recours ne pourra être exercé contre le vendeur.

Enfin, tant que la voirie n'aura pas été classée, elle restera, quant à son utilisation, soumise aux conditions suivantes :

- Il ne pourra rien être fait, ni par les acquéreurs, ni par les entrepreneurs, jardiniers, fournisseurs de leur fait, et plus généralement, par qui que ce soit, qui puisse gêner la circulation. En conséquence, les voies devront être maintenues libres et en parfait état de propreté sur tout leur parcours. En outre, les voies, placettes et les places de parking ne pourront servir au stationnement prolongé des véhicules, etc. Tout stationnement de plus de douze heures devra être assuré par les propriétaires à l'intérieur de leurs lots.
- Il sera formellement interdit de faire circuler des véhicules de transport urbains ou de grands travaux, excepté ceux employés par les acquéreurs des lots ou par le vendeur aux besoins de construction comprise dans le morcellement à condition que lesdits engins ne stationnent que le temps nécessaire au déchargement et/ou chargement et que les matériaux et approvisionnement soient entreposés à l'intérieur des lots des propriétaires.
- Chaque acquéreur sera tenu personnellement responsable de toute détérioration commise de son fait ou du fait de ses entrepreneurs ou ouvriers aux ouvrages communs.

Article 12 : Entretien des voies et de leurs indépendances

L'entretien et la réhabilitation des voies sera assuré par l'autorité compétente conformément à la réglementation en vigueur au Benin et dans les communes d'Abomey-Calavi et de Ouidah



CHAPITRE III : : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS ET AUX CLOTURES



Article 13 : Servitude - Esthétique**Servitude**

Les acquéreurs seront tenus, sans indemnité, de souffrir sur les clôtures et les constructions, l'apposition de tout signe extérieur mentionnant le nom des voies, l'établissement et le maintien, dans ou sur le sol de leur lot, des canalisations électriques, d'eau, d'assainissement ou autres réseaux destinés à desservir d'autres lots ou la voirie générale.

Les propriétaires des lots grevés de cette servitude devront donner à tout autre propriétaire intéressé et à ses entrepreneurs, au lotisseur ainsi qu'à tout service responsable, toute facilité pour la pose des canalisations et des branchements ainsi que pour la surveillance et leur entretien. Il s'engage en outre, à s'abstenir de toute plantation, travaux et plus généralement de tout acte de nature à nuire au bon fonctionnement des ouvrages.

Esthétique

Les constructions à réaliser par les acquéreurs devront respecter les prescriptions du présent cahier des charges ainsi que le règlement d'urbanisme établi à cet effet. Ils doivent faire l'objet d'un permis de construire.

Il est particulièrement interdit d'édifier des constructions provisoires ou de caractère précaire, à l'exception de celles nécessaires pour la réalisation des constructions prévues sur chaque lot, qui devront être évacuées dès la fin du chantier.

En outre, pour toute transformation, surélévation, extension des immeubles construits, il devra être sollicité suivant le cahier de charges et le règlement d'urbanisme, un permis de construire modificatif.

Article 14 : Modification des parties privées qui contribuent à l'harmonie générale

L'aspect extérieur des parties privées qui contribuent à l'harmonie du groupe d'habitations, ne pourra faire l'objet de modification, même quant à la couleur des peintures que si lesdites modifications respectent les prescriptions du cahier de charges et du règlement d'urbanisme.

Article 15 : Gabarit et Hauteur maximale des constructions

Le gabarit maximal autorisé est R+1.

La hauteur maximale autorisée, mesurée à partir du sol du trottoir jusqu'à la toiture, est de 8 m.

Article 16 : Aménagement intérieur

Les propriétaires de logements peuvent en modifier l'organisation intérieure comme ils l'entendent.

Cette modification ne doit en aucun cas influencer l'aspect extérieur du logement.

Article 17 : Propriété et entretien

Les autorités compétentes en la matière de la commune, s'emploieront à organiser, avec les futurs acquéreurs, la collecte des ordures ménagères produites par les ménages en vue de les évacuer sur des dépotoirs aménagés à cet effet.

Article 18 : Mitoyenneté

Est réputé mitoyen aux propriétés concernées, tout élément qui, par sa nature ou son emplacement, est commun auxdites propriétés.

En cas de désaccord sur l'opportunité ou la nécessité des travaux relatifs à un élément mitoyen, les propriétaires des propriétés contiguës, devront avant d'engager toute action judiciaire conférant au litige un caractère contentieux, provoquer l'avis d'un expert agréé près la Cour d'appel de Cotonou. Dans le cadre de sa mission, l'expert aura à charge de tenter de concilier les parties.

A défaut d'entente pour la désignation d'un expert, ce dernier sera nommé, à la requête de l'une ou l'autre des parties par le Président du Tribunal dans le ressort duquel les terrains sont situés. Ils ne pourront engager d'action judiciaire qu'en cas d'échec de la conciliation menée par l'expert.

Article 19 : Clôture

Les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2,00 m.

- Pour la façade principale (côté rue), la clôture se présentera comme suit 1,00 m de mur plein + 1,00 m de mur ajouré avec possibilité d'être planté.
- Pour les autres façades, la clôture se présentera comme suit : 2,00 m de mur plein.

La construction d'un mur plein de hauteur 2,00 m sur la façade principale est admise.

Article 20 : Plantations

Les plantations d'arbres et d'arbustes à l'intérieur des parcelles sont autorisées si elles respectent les conditions suivantes :

- Pour les arbres dont les hauteurs dépassent 2 mètres par rapport à la mitoyenneté, elles doivent être plantées à au moins 2 mètres des limites séparatives ;
- Pour celles dont les hauteurs sont inférieures à 2 mètres, elles seront à 50 centimètres des limites séparatives ;
- Tout propriétaire peut demander l'arrachage ou la réduction de toute plantation dont le feuillage dépasse les limites séparatives ;
- Tous les arbres existants avant l'établissement du cahier des charges ne sont pas concernés par les dispositions prises plus haut.

Article 21 : Suggestion d'écoulement des eaux pluviales et des eaux usées

Tout propriétaire d'un lot sera tenu de supporter l'évacuation de ses eaux pluviales sur son lot.

Pour les eaux usées, chaque propriétaire de lot sera tenu de se faire construire une fosse septique individuelle dont les caractéristiques techniques devront être conformes à la réglementation en vigueur.



CHAPITRE IV : CONTRAINTES DE BON VOISINAGE

Article 22 : Caractère de l'occupation

Les propriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité du groupe d'habitations ne soit à aucun moment troublée anormalement par leur fait, celui des personnes de leurs familles ou de leurs invités.

En aucun cas un propriétaire ou occupant ne devra être la cause de telles troubles.

Ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, dû à un travail avec ou sans machine ou outil de quelque genre que ce soit, de nature à nuire ou gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les fumées, les trépidations, les parasites électriques.

Article 23 : Hygiène et sécurité

L'exécution de tout règlement d'hygiène de ville et de police est obligatoire pour tous.

Article 24 : Risques civils –Assurances**1) Responsabilité civile – accidents**

La responsabilité des risques civils et toutes actions en dommages intérêts relatifs aux équipements communs reste à la charge de celui des occupants qui auraient commis le fait dommageable qui lui serait personnellement imputable.

2) Assurance contre sinistre

Chaque propriétaire devra assurer sa maison contre les risques d'incendies et de dégâts des eaux. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins, correspondant à la valeur réelle des deux maisons les plus proches.

Article 25 : Location

Tout locataire est tenu de respecter toutes les prescriptions du cahier des charges. La responsabilité du propriétaire n'en est pas pour le moins dérogée.

Article 26 : Division de parcelles

La division des parcelles n'est pas possible.

Article 27 : Réunion de parcelles

La réunion de parcelles n'est possible que lorsque celles-ci sont contiguës.

Article 28 : Séchage de linge

Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres, sur les clôtures et dans toutes les parties communes.

Un séchoir peut être réalisé à l'arrière-cour de l'habitation à cet effet.

L'installation d'un séchoir extérieur permanent est formellement interdite.

Article 29 : Affiche publicitaire

Toute affiche à titre publicitaire est soumise aux règles régissant la publicité.

Seules sont autorisées celles tendant à la promotion d'habitations en location au sein du lotissement, ou signalant un chantier en cours, et qui font la promotion des entreprises intervenant sur ce chantier. Ces affiches devront porter les mentions suivantes :

- Maison à louer
- Chantier de construction

Article 30 : Antennes et autres équipements en toiture

Les propriétaires peuvent installer, s'ils le désirent, des antennes de télévision sur le pignon gauche ou droit de leur logement ou au sol.

L'implantation d'équipements techniques en toiture est admise à condition que leur hauteur ne dépasse pas celle de l'acrotère.

La toiture-terrasse située au niveau du plancher haut du R+1 est inaccessible et ne peut être utilisée comme espace de circulation ou d'usage.

L'accès à cette toiture est autorisé uniquement à des fins techniques et devra se faire soit par passadome, soit par échelle extérieure.

La construction de tout édicule, local d'accès ou volume bâti permettant l'accès à cette toiture est strictement interdite.



CHAPITRE V : DISPOSITIONS AFFERENTES A LA FORCE OBLIGATOIRE AU CAHIER DES CHARGES



Article 31 : Caractère des règles posées par le présent cahier des charges

Les règles posées dans le présent cahier des charges sont des règles de droit privé. Leur respect est assuré par les autorités compétentes.

Tout propriétaire peut également en demander directement l'application à l'encontre du propriétaire défaillant.

En cas de différend portant sur l'interprétation, l'application ou la violation des règles du présent cahier des charges, le tribunal de première instance du lieu de situation du bien est compétent en premier ressort pour connaître de toute action en exécution forcée et allouer tous dommages et intérêts.

En aucun cas le "lotisseur promoteur" ne peut être mis en cause si ce n'est en raison de sa qualité de propriétaire.

Article 33 : Contravention au cahier des charges

Les contraventions au cahier des charges seront poursuivies à la requête du promoteur ou des acquéreurs.

Elles seront également poursuivies en application de la législation sur le permis de construire, à la requête des services compétents.