

COMMUNE DE LUITRE

Ille et Vilaine



RESIDENCE LES ROCHERS 3

DOSSIER DE LOTISSEMENT

6287

SEVAUX & Associés



1 Rue du Capitaine Dreyfus
35136 ST JACQUES DE LA LANDE

☎ : 02.99.30.12.12.

Fax : 02.99.30.40.22.

vr@sevaux-associes.com

Maître d'Ouvrage

Mairie de Luitré

14, rue de Normandie
35133 LUITRE

☎ : 02.99.97.91.26

Fax : 02.99.97.95.88

CAHIER DES CHARGES

Pièce n°13

SOMMAIRE

CHAPITRE I - GENERALITES	2
Article 1 - Définition.....	2
Article 2 - Objet du présent Cahier des Charges	2
Article 3 - Force obligatoire du présent Cahier des Charges.....	2
Article 4 - Objet de la Cession – Garanties	2
CHAPITRE II - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX EQUIPEMENTS COMMUNS	3
Article 5 - Equipements Communs – Branchements	3
Article 6 - Création des Dits Equipements.....	3
Article 7 - Propriété des Equipements.....	3
Article 8 - Obligation générale de conservation et d'entretien	3
Article 9 - Aggravation des charges.....	3
CHAPITRE III - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION	4
Article 10 - Obligation de Construire.....	4
Article 11 - Nivellement des Seuils	4
Article 12 - Etude de Sol	4
Article 13 - Travaux de Géomètre.....	4
Article 14 - Sujétions relatives aux travaux de construction.....	4
Article 15 - Terres Végétales	5
Article 16 - Clôtures sur les voies, à l'alignement et sur les limites séparatives.....	5
Article 17 - Accès et Espace de stationnement non clos privatif	5
Article 18 - Antenne de Télévision et parabole	5
Article 19 - Tenue Générale.....	5
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS DIVERSES.....	6
Article 20 - Ecoulement des eaux.....	6
Article 21 - Affichage - Publicité.....	6
Article 22 - Bruits.....	6
Article 23 - Entretien du terrain et ultérieurement des pelouses et espaces verts	6
Article 24 - Servitudes imposées à chaque lot	6
Article 25 - Servitudes de protection de la végétation.....	6
Article 26 - Obligation de contracter une assurance	6
CHAPITRE V - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX VENTES QUI SERONT REALISEES PAR LE LOTISSEUR.....	6
Article 27 - Garantie	6
Article 28 - Servitudes.....	7
Article 29 - Association Syndicale	7
Article 30 - Propriété – Jouissance- Information relative à la responsabilité et l'assurance dans le domaine de la construction	7
Article 31 - Engagements de l'acquéreur	8
Article 32 - Contributions – Charges – Taxe Foncière	8
Article 33 - Paiement du Prix	8
Article 34 - Frais et Honoraires	8
Article 35 - Solidarité.....	8
Article 36 - Actes de vente	8
Article 37 - Publicité foncière	8

Chapitre I - GENERALITES

Le terrain est situé sur le territoire de la commune de LUITRE.

Article 1 - Définition

Ce lotissement dénommé Lotissement « Résidence les Rochers 3 » a une superficie de 35740 m² environ.

Ce lotissement destiné à usage de zone d'habitation comportera 29 lots numérotés de 1 à 29. Ce lotissement sera réalisé par la commune dénommée "Le Lotisseur" dans le présent règlement.

Le lotissement est composé des parcelles cadastrales suivantes :

Commune de LUITRE Sections AW N° 159

Article 2 - Objet du présent Cahier des Charges

Le présent Cahier des Charges a pour objet :

- a) de fixer les règles de caractère privé qui s'ajoutent aux dispositions de caractère réglementaire contenues dans le règlement général du lotissement.
- b) de fixer les conditions générales des ventes ou des locations qui seront consenties par le lotisseur, ou ses ayants droit ou ayants cause, de même que les conditions de reventes successives qui pourront être consenties par les premiers acquéreurs.

Article 3 - Force obligatoire du présent Cahier des Charges

Les règles en l'article 2 ci-dessus s'imposeront :

- dans les rapports du lotisseur et des propriétaires des lots
- dans les rapports des propriétaires 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, donataire ou de bénéficiaire d'apport en société, tout ou partie quelconque du lotissement. A cet effet, il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction "in extenso" à l'occasion de chaque vente ou location ou de reventes ou locations successives.

Tout propriétaire d'un terrain est subrogé aux droits du lotisseur. Il peut exiger de tout autre propriétaire l'exécution et le respect des règles du présent cahier des charges, auxquelles celui-ci aurait contrevenu. Par suite, tout litige entre propriétaires doit se régler directement entre eux, sans que, jamais et sous aucun prétexte, le lotisseur puisse être mis en cause. En cas de transgression et de différend, le Tribunal de Grande Instance de la situation des lieux est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée, notamment en démolition, et allouer tous dommages intérêts.

Article 4 - Objet de la Cession - Garanties

La cession des terrains est consentie en vue de la construction de maisons à usage d'habitation et accessoirement à l'exercice d'une profession libérale.

Les terrains seront donc vendus comme Terrains à Bâtir avec toutes les garanties de droit que comporte cette définition. Les acquéreurs seront tenus de prendre les parcelles vendues dans l'état où elles se trouvent le jour de la vente. Le lotisseur ne sera tenu à aucune garantie, soit de l'état du sol ou sous-sol, soit de l'existence de vices apparents ou même cachés, de communautés ou de mitoyennetés.

La contenance de chaque lot indiquée sur le plan de composition a été calculée graphiquement et n'a donc pas un caractère définitif.

La superficie définitive sera celle portée sur le plan à annexer à l'acte de vente qui sera établi par le Géomètre Expert Foncier du Lotissement.

Les acquéreurs disposeront d'un délai d'un mois à dater de la signature de l'acte de vente pour faire vérifier cette superficie à leur frais. Passé ce délai, ils seront déchu de tout droit de réclamation, alors même qu'il existerait en fait une différence, excédât-elle un vingtième en plus ou en moins. Cette différence devra alors faire le profit ou la perte des acquéreurs.

Si des réclamations se produisaient dans le délai de un mois fixé ci-dessus, et qu'elles soient reconnues fondées, le prix de vente serait modifié proportionnellement à la différence constatée.

Chapitre II - DISPOSITIONS AFFERENTES aux EQUIPEMENTS COMMUNS

Article 5 - Equipements Communs – Branchements

Le lotissement comporte des équipements à usage commun, à savoir :

- réseau d'assainissement avec raccordement à l'égout communal
- voies de desserte
- réseaux d'eaux pluviales
- réseaux divers d'eau, d'électricité, du téléphone, d'éclairage public

Les branchements sont à la charge du lotisseur ou de l'acquéreur selon l'annexe au présent cahier des charges intitulée " Prestations pour les Branchements ".

L'acquéreur prendra l'attache du lotisseur pour la réalisation des branchements et leur contrôle.

Lors du raccordement de la construction aux réseaux EU-EP, l'acquéreur ou l'entrepreneur devra faire vérifier, avant la fermeture des tranchées, la conformité des branchements (siphon, raccordement regard, pente, etc. ...). La demande en sera faite auprès de la Mairie. Cette dernière n'examinera la demande de certificat de conformité qu'après accomplissement de cette vérification.

L'acquéreur fera son affaire de tout contrat et abonnement à passer avec les Services Publics ou les concessionnaires.

N.B : *Tout déplacement éventuel de surbaissés (bateaux), citerneaux, coffrets de branchement, lampadaire, etc. ... sera à la charge des acquéreurs de lot et ce après avis de la commune et du lotisseur.*

Ramassage des ordures ménagères :

Sous réserve de dispositions différentes depuis l'obtention de l'arrêté de lotir, La collecte des ordures ménagères est effectuée par container individuel fourni aux acquéreurs des lots .

Article 6 - Création des Dits Equipements

Pour la réalisation de ces équipements, le lotisseur se réserve le droit d'utiliser les procédures prévues aux articles R315.33 et suivants du code de l'urbanisme.

Article 7 - Propriété des Equipements

Le lotisseur vend des parcelles divisées. La vente ne porte pas sur les parcelles à usage commun, définies par le plan de division et le règlement de lotissement.

Article 8 - Obligation générale de conservation et d'entretien

Les biens immobiliers ou non, le cas échéant, mobiliers, constituant les équipements du lotissement sont conservés et maintenus en bon état d'entretien aux frais du lotisseur jusqu'à rétrocession à l'association syndicale ou à la commune.

L'obligation de conservation et d'entretien s'étend, le cas échéant, aux équipements non prévus ci-dessus et dont le lotisseur déciderait la création.

Article 9 - Aggravation des charges

Toute aggravation des charges provenant du fait ou de la faute d'un propriétaire est supportée exclusivement par lui. Cette disposition est notamment applicable aux dégradations qui pourraient être causées aux équipements communs lors des opérations de construction par un propriétaire, lequel en serait personnellement responsable à l'égard des autres propriétaires, sans préjudice ni recours, le cas échéant contre ses entrepreneurs ou fournisseurs.

Chapitre III - DISPOSITIONS AFFERENTES aux TRAVAUX de CONSTRUCTION

Article 10 - Obligation de Construire

Toutes dégradations réalisées sur les équipements communs (voirie, bordures, compteurs, regards, revêtement définitif) lors de l'édification de la construction au-delà d'un délai de trois ans à compter de la signature de l'acte authentique seront à la charge du candidat constructeur ou de ses entreprises.

L'acquéreur aura une obligation d'achever les travaux de construction dans les 4 ans qui suivent la vente du lot.

Après classement des parties communes dans le domaine communal et par dérogation à l'article 671 du Code Civil, la commune aura le droit de maintenir les arbres existants.

Article 11 - Nivellement des Seuils

Chaque acquéreur, avant tout commencement des constructions devra faire établir :

- Le nivellement de l'accès ou du portillon dans l'entrée à l'alignement.
- Le seuil du rez-de-chaussée ou de la première marche d'accès à la maison d'habitation, suivant les indications portées dans le Règlement de lotissement et dans le Cahier des Recommandations Paysagères : clôtures / Architecturales.
- Dans tous les cas, la cote du seuil du portail ou portillon situé à l'alignement sera à 10 cm au moins au-dessus de l'axe de la chaussée.

Article 12 - Etude de Sol

Préalablement à toute étude de construction, l'acquéreur ou son constructeur devront faire procéder à une étude géotechnique qui définira la nature, la profondeur des fondations en fonction de l'état du sous-sol et si besoin est, indiquera les mesures complémentaires à prendre (drainage/Purges/Fondations spéciales, etc. ...).

Article 13 - Travaux de Géomètre

Des implantations en limite séparatives ou à distance fixe sont imposés au constructeur, la commune engage les futurs acquéreurs à faire réaliser l'implantation de leur construction par un géomètre-expert, et cela pour éviter tout contentieux entre riverains.

Article 14 - 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 et notamment en assurant un empiérement entre l'accès au lot et la construction dès le début du chantier. Il est tenu directement à l'égard des autres propriétaires de réparer tous désordres aux voies et clôtures.

Les entrepreneurs du constructeur auront la charge des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par le lotisseur. Le constructeur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ces bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés.

En cas de défaillance des entrepreneurs pour le paiement dans les trois mois des sommes qui leur sont réclamées par le lotisseur, celui-ci pourra se retourner contre l'acquéreur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous les constructeurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés, et ce au prorata du nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre des programmes alloués à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

Chaque Acquéreur de lot versera également, lors de la signature de l'Acte Notarié par-devant le Notaire chargé de la régularisation de la vente, une somme de **305 Euros** par lot acquis à titre de provision à réparation des dégâts ou dommages éventuels qui pourraient être causés à la voirie lors des constructions de logements.

Ladite somme sera versée au lotisseur qui bénéficie d'un mandat d'intérêt commun pour faire procéder au nom des colotis aux réparations qui s'avèreraient nécessaires, dans la limite néanmoins des sommes disponibles et cela sans avoir besoin d'obtenir, au préalable, l'accord des colotis. A la fin des travaux d'aménagement et des travaux de construction des maisons, (obtention du certificat d'achèvement définitif - R315.36a du code de l'urbanisme) le lotisseur remboursera les provisions non utilisées aux colotis.

Les acquéreurs ne devront faire, sur la voie et sur les autres lots, aucun dépôt de matériaux, décharges d'ordures ménagères ou autres, même pendant la durée des travaux.

Article 15 - Terres Végétales

Il sera procédé, avant tout commencement de travaux, à un décapage de la terre végétale sur une épaisseur 0,30 m environ, sur toutes les surfaces à construire et les surfaces nécessaires au chantier.

La terre végétale sera décapée en conditions sèches et stockée en un tas bien distinct de la mauvaise terre, sur une aire nettoyée et bien drainée. La terre végétale sera remise en place en conditions sèches sur l'emprise des lots, sur une épaisseur minimum de 0.30m après décompactage préalable des terrains. Les déblais de matériaux excédentaires, autres que la terre végétale, seront évacués hors de l'emprise du lotissement.

Article 16 - Clôtures sur les voies, à l'alignement et sur les limites séparatives

Les clôtures seront réalisées conformément à l'article 11 du Règlement d'Utilisation des lots et le cahier des prescriptions paysagères joint à ce document.

CLOTURES PROVISOIRES :

Les acquéreurs devront clore les terrains par eux acquis dans le mois qui suivra la date de la vente par une clôture provisoire ; le vendeur ne sera tenu à aucune clôture pour les lots non vendus.

CLOTURES DEFINITIVES :

Les acquéreurs des terrains, obligés d'enclorre, devront supporter les frais de clôture qu'ils établiront sans pouvoir y faire contribuer le vendeur.

Sur le portillon sur rue, il pourra être posé une petite plaque avec le nom, le numéro de l'immeuble; toutefois, cette plaque devra n'avoir aucune saillie extérieure.

Les acquéreurs devront réaliser les clôtures définitives conformes au Règlement de Lotissement.

Il est précisé que les clôtures devront être terminées dans le même délai que la construction.

Les clôtures communes à deux ou plusieurs lots seront mitoyennes, construites "à cheval" sur la limite séparative et établies à frais communs. Au cas où le propriétaire d'un lot serait conduit à exécuter des clôtures mitoyennes avant que le ou les lots contigus ne soient vendus, il paiera la totalité des clôtures; les acquéreurs devront lui rembourser la part leur incombant dans le délai de 3 mois suivant la signature de l'acte d'acquisition.

Article 17 - Accès et Espace de stationnement non clos privatif

ACCES

La position des accès des lots sur voirie est précisée sur le plan de composition (correspond à l'emprise des 2 places de stationnement sur les parcelles).

Des variantes pourront être apportées à la condition qu'elles soient indiquées par l'acquéreur au Maître d'œuvre avant les travaux de voirie. Le Maître d'œuvre se réserve la possibilité d'interdire l'emplacement proposé en cas d'impossibilité technique (candélabre, stationnement en long...).

ESPACE NON CLOS PRIVATIF

Sur chaque lot, il est prévu l'aménagement par l'acquéreur, de deux places de parkings non closes et ouvertes sur le domaine public et dont une est affectée aussi à l'accès au lot .

Pour la tenue générale du lotissement, le traitement de surface de cet aménagement sera réalisé au minimum avec un revêtement, de préférence, perméable et sera réalisé dans un délai de 2 ans après délivrance du certificat d'achèvement de travaux

Article 18 - Antenne de Télévision et parabole

Les antennes et paraboles apparentes sont interdites. Les paraboles sont tolérées. Elles devront être dissimulées dans les combles de la construction.

Article 19 - Tenue Générale

Les constructions doivent être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien.

Les portes, volets, persiennes et plus généralement les éléments extérieurs en bois ou en métal, doivent être vernis ou peints aussi souvent qu'il sera nécessaire de le faire, pour maintenir à l'ensemble, un aspect soigné.

Chapitre IV - DISPOSITIONS DIVERSES

Article 20 - Ecoulement des eaux

Il est interdit de modifier l'écoulement de l'eau de ruissellement et plus spécialement d'aggraver l'obligation pour chacun de recevoir les eaux provenant du fond supérieur.

Article 21 - Affichage - Publicité

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

- pour les panneaux indiquant qu'une maison est à louer
- pour les panneaux dits de chantier

étant précisé toutefois que dans ces deux cas, ces panneaux devront être de dimension raisonnable pour ne pas nuire à l'aspect général du quartier.

Article 22 - Bruits

L'usage discret de reproduction sonore est autorisé. A partir de 22 heures et jusqu'à 7 heures, cet usage devra être particulièrement discret.

Article 23 - Entretien du terrain et ultérieurement des pelouses et espaces verts

Chaque propriétaire avant la réalisation de sa construction, devra veiller particulièrement au bon état de propreté de son terrain et couper les herbes au moins deux fois l'an. Il entretiendra par la suite en même bon état ses pelouses et espaces verts.

L'utilisation de tondeuse ou tout autre engin bruyant ne sera autorisée que de 10 heures à 20 heures. Elle sera formellement interdite le dimanche et jours fériés.

Chaque propriétaire est tenu d'entretenir les haies qui le séparent du domaine public et des espaces communs. En cas de manquement la Commune pourra remédier à cette carence, aux frais du propriétaire défaillant, après mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception restée sans effet pendant un délai d'un mois.

Article 24 - Servitudes imposées à chaque lot

En ce qui concerne les canalisations souterraines d'intérêt commun, chaque lot devra supporter le passage de celles-ci (eaux, égouts, électricité, téléphone, etc. ...) (cette énonciation n'étant pas limitative) qui pourront être utiles à l'un ou l'autre des fonds, à condition que ces canalisations passent en dehors du périmètre de la construction et à une profondeur d'au moins cinquante centimètres, pour ne pas gêner l'exploitation des terrains en jardins. Les lieux devront être remis en état après exécution des travaux.

Article 25 - Servitudes de protection de la végétation

Dans le cas de l'abattage d'un arbre existant sur le domaine privé, le propriétaire sera tenu de le remplacer.

Les acquéreurs auront l'obligation de protéger pendant et après les travaux, les arbres existants situés sur domaines privé ou public et repérés sur le plan de composition.

Article 26 - 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.

Chapitre V - DISPOSITIONS AFFERENTES aux VENTES qui SERONT REALISEES par le LOTISSEUR

Article 27 - Garantie

Les ventes seront faites avec garantie de la part du vendeur de tous troubles et empêchements quelconques.

Il est précisé ici que le géomètre expert de l'opération garantit la surface des lots vendus, telle que cette surface figure sur les plans de vente annexés aux contrats, à la tolérance suivante :

- Précision des surfaces : précision normale - catégorie III, soit :

$$T_s = 0,008 \times S \text{ (S = Surface en mètre carré)}$$

- Précision sur les distances : précision normale - catégorie III, soit :

$$T_d = 0,015 + 0,0015 \text{ VL (L - Longueur en mètre).}$$

Sur ces plans de vente, la position des bornes existantes est figurée. L'acquéreur reconnaît l'existence de ces bornes et s'engage à en assurer la conservation.

Article 28 - Servitudes

Les acquéreurs souffriront les servitudes apparentes ou occultes, continues ou discontinues, conventionnelles ou légales qui peuvent et pourront grever les terrains vendus, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout, s'il en existe, à leurs risques et périls sans aucun recours contre le vendeur sans que la présente clause puisse donner au tiers plus de droit qu'il ne justifierait en avoir vertu de titres réguliers ou non prescrits ou de la loi et aussi sans que cette clause puisse nuire ni porter préjudice aux droits résultant en faveur des acquéreurs du décret 55-22 du 04.01.1955.

Les acquéreurs devront supporter les arbres des rues à l'emplacement où ils seront plantés, même si ceux-ci ne sont pas à la distance légale.

Les acquéreurs seront tenus de souffrir sans indemnité sur les clôtures ou sur les constructions l'implantation de tous supports extérieurs le long de la voie qui pourrait être nécessaire pour les installations électriques ou autres.

Ils souffriront le passage sur leur terrain de toutes canalisations aériennes ou souterraines nécessaires au lotissement et ne pourront exiger le déplacement des installations autrement qu'à leurs frais.

A cet égard, il est fait observer qu'en dehors de stipulations faites au cours des présentes, il n'est pas porté à la connaissance du vendeur, qu'il existe des servitudes sur le terrain mis en lotissement. Toutefois, le vendeur se réserve le droit de créer des servitudes sur un ou plusieurs lots dans l'intérêt général du lotissement.

Pour accéder aux différents réseaux, si un propriétaire doit passer sous un lot voisin ou au-dessus, il ne pourra le faire que suivant le tracé le plus court et le moins dommageable pour le lot voisin.

Les fossés existants seront maintenus en bon état et raccordés aux réseaux d'eaux pluviales privatifs de chaque parcelle. Si ces fossés venaient à être busés, la canalisation sera d'un diamètre suffisant pour faciliter l'évacuation des eaux de ruissellement des fonds supérieurs.

N.B : il est interdit de combler les fossés créés ou existants à l'origine sans les buser. Dans ce cas, le diamètre des canalisations devra être dimensionné en vue de capter les eaux des fonds supérieurs.

Article 29 - Association Syndicale

Conformément à l'article R-315-7 du code de l'urbanisme, Il ne sera pas constitué par le lotisseur, d'Association Syndicale des acquéreurs des lots .

Article 30 - Propriété – Jouissance- Information relative à la responsabilité et l'assurance dans le domaine de la construction

L'acquéreur sera propriétaire du lot par lui acquis à compter du jour de la vente à lui consentie, et il en aura la jouissance à compter du jour mentionné à l'acte par la prise de possession réelle.

Il est rappelé qu'une loi n° 78.12 du 4 janvier 1978, a institué une protection des usagers dans le domaine de la construction. Cette loi a réformé la responsabilité du constructeur et a institué une assurance obligatoire de responsabilité et de dommages.

En conséquence, cette loi est applicable à toutes les opérations de construction qui seront réalisées par chaque acquéreur d'un lot dans le présent lotissement.

Avant toute ouverture de chantier, l'acquéreur veillera à la délivrance des attestations d'assurance en responsabilité décennale et de dommages : qu'il aura à demander à ses constructeur, entrepreneur, architecte, maître d'œuvre et en général à toutes les personnes visées à l'article 792-2 du Code Civil ayant travaillé sur ou pour le chantier, ainsi qu'aux fabricants, importateurs ou négociants, visés à l'article 1792-4 du Code Civil qui auront livré des marchandises pour la construction.

Dans le cas de revente avant le délai de 10 ans à compter de la réception des travaux, le vendeur devra justifier au notaire, rédacteur de l'acte de vente, de l'existence de ces assurances.

Article 31 - Engagements de l'acquéreur

L'inexécution des engagements de l'acquéreur entraînera de plein droit la résolution de la vente. Cette inexécution fera l'objet d'un constat par huissier et la reprise des terrains en cause sera poursuivie, au besoin par voie de référé, à l'expiration d'un délai d'un mois qui suivra la signification du constat. Une indemnité de résolution calculée dans les conditions suivantes sera versée par l'acquéreur n'ayant pas respecté les conditions du présent cahier des charges :
L'indemnité sera égale à 10 % du prix de cession hors taxes à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble du Chef du cessionnaire défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution.

Article 32 - Contributions – Charges – Taxe Foncière

L'acquéreur paiera les impôts, contributions et charges de toute nature relatifs au lot qui lui est vendu et pourra être assujéti, à compter du jour qui sera fixé pour son entrée en jouissance.

L'acquéreur devra déposer, dans les formes et délais prévus, au Centre des Impôts Fonciers dont il dépend (Service du Cadastre) une déclaration relative à l'achèvement de sa construction.

Il déposera également les pièces nécessaires à l'obtention de toutes demandes d'exonération éventuelle de taxes foncières.

Article 33 - Paiement du Prix

Les acquéreurs paieront 10% du prix de vente le jour de la signature du compromis de vente.

Les acquéreurs paieront leur prix d'achat comptant le jour de la signature de l'acte de vente authentique, au lotisseur.

Article 34 - Frais et Honoraires

Au moment de la signature de son contrat d'acquisition, chaque acquéreur devra payer, en sus et sans diminution de son prix, aux mains et sur la quittance du notaire chargé des ventes, les frais, droits et honoraires de ce contrat d'acquisition. Le montant de ces frais lui sera annoncé par provision au moment de la signature de son contrat de réservation, suivant le tarif en vigueur à cette date et sous réserve des variations pouvant résulter notamment de l'augmentation ou de la diminution de tous droits fiscaux.

Article 35 - Solidarité

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

Les mêmes solidarité et indivisibilité existeront entre les acquéreurs et tous commands qu'ils se seraient substitués.

Article 36 - Actes de vente

Le lotisseur s'engage à insérer, dans tous les actes de vente (afin qu'ils ne fassent qu'un avec cet acte de vente et constituent la loi des parties) :

- soit le texte complet, soit la référence précise du cahier des charges
- l'arrêté d'autorisation de lotir et ses pièces annexes.

Article 37 - Publicité foncière

Une expédition du présent cahier des charges sera publiée au bureau des hypothèques de FOUGERES au plus tard en même temps que la première des ventes qui sera réalisée.

Chaque acquéreur sera tenu de faire publier à ses frais, au dit bureau des hypothèques, une expédition de la vente qui lui sera consentie, en application des articles 28 et 32 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, de la manière et dans les délais prévus aux articles 33 et 34 du dit décret.

Document établi par SEVAUX & Associés
Société de Géomètres Experts
A RENNES

Annexe au Cahier des Charges

COMMUNE de LUITRE

Opération : " Lotissement Les Rochers 3"

Prestations pour les Branchements

A la charge du lotisseur	A la charge de l'acquéreur
<p><u>Voirie</u> Voie de desserte interne et accès aux lots</p>	
<p><u>Eau Potable</u> Réseau public 1 branchement par lot (2 m environ à l'intérieur)</p>	Raccordement installation privée à ce branchement
<p><u>Eaux Usées</u> Réseau public 1 branchement par lot (2 m environ à l'intérieur)</p>	Raccordement installation privée à ce branchement
<p><u>Eaux Pluviales</u> Réseau public 1 branchement par lot (2 m environ à l'intérieur)</p>	Raccordement installation privée à ce branchement
<p><u>Desserte téléphonique</u> Réseau souterrain 1 branchement par lot (2 m environ à l'intérieur)</p>	Raccordement installation privée à ce branchement
<p><u>Alimentation en énergie électrique</u> Réseau souterrain BT permettant une alimentation de 36kva de puissance maximum par lot Coffret en limite de lot</p>	Alimentation de puissance supérieure à 36 kVa à négocier avec les services EDF Branchement du coffret à la construction
<p><u>Eclairage public</u> Mise en place du réseau souterrain, de l'armoire de comptage et des foyers lumineux</p>	
<p><u>Bornage du lot</u> Frais du Bornage initial</p>	Rétablissement des bornes disparues
<p><u>Implantation des constructions</u></p>	Frais de l'implantation