





	<b>Commune de Luitré</b>
	<b>Lotissement "Résidence des Chênes"</b>
<b>MAITRE D'OUVRAGE</b>  Commune de LUITRE 14 rue de Normandie 35 133 LUITRE Tél : 02 23 25 09 93  <b>ASSISTANT MAITRISE D'OUVRAGE</b>  SEM du Pays de Fougères 15 rue Hippolyte Réhault 35 300 FOUGERES  Tél : 02 57 70 00 03	<b>MAITRE D'OEUVRE</b>  <b>URBANISTE - PAYSAGISTE</b> <b>SITADIN Urbanisme et Paysage</b> 17, rue de Viarmes - BP 30 333 35103 RENNES CEDEX 03   Tél: 02 99 65 06 14 Fax: 02 99 65 18 45  <b>BUREAU ETUDE VRD</b> <b>Plaine étude</b> Domaine des Montrons 53 000 LAVAL   Tél: 02 43 49 31 48 Fax: 02 43 49 16 50

# Cahier des Charges

## **ARTICLE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Le présent cahier des charges fixe les devoirs et les droits respectifs des acquéreurs de lots et de la commune pour l'opération d'aménagement du lotissement « **RESIDENCE DES CHÊNES** » sur la commune de **LUITRÉ**. Il fixe :

- a) les règles de caractère privé qui s'ajoutent aux dispositions de caractère réglementaire contenues dans le règlement général du lotissement
- b) 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.

Les règles stipulées dans le présent cahier des charges s'imposent :

- dans les rapports entre la commune (lotisseur) et les propriétaires de lots
- dans les rapports des propriétaires entre eux et ce, sans limitation de durée

Il sera opposable avec force de loi à tous les acquéreurs, héritiers, ayants-droit ou concessionnaires à quelque titre que ce soit. Chaque acquéreur aura le droit d'en faire assurer le respect dans l'ensemble du lotissement.

En ce qui concerne les prescriptions qui leur sont applicables, les acquéreurs seront également soumis au règlement d'utilisation des lots établi pour ce lotissement et au programme des travaux.

L'arrêté municipal d'approbation et ses pièces annexes, le cahier des charges, le règlement d'utilisation des lots, le cahier de prescriptions et recommandations architecturales et paysagères ainsi que le programme des travaux, seront portés à la connaissance des acquéreurs préalablement à la signature de l'acte authentique de vente de lots.

La commune 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.

Les co-lotis installés dans ce lotissement seront d'autre part soumis à toutes les obligations prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

La vente des lots ci – dessus constitués aura lieu aux charges et conditions générales suivantes.

## **ARTICLE 2 : SITUATION ET DÉFINITION DU LOTISSEMENT**

Le présent lotissement est situé sur la commune de LUITRÉ. Le terrain est cadastré section AW 158 et 167 en partie.

Le projet s'insère dans le secteur EST de la commune.

- le projet est bordé à l'EST par la MARPA,
- la limite NORD est bordée par la rue du Poirier,
- la limite SUD est bordée par le lotissement « Les Rochers III »,
- la limite OUEST est bordée par le lotissement « Le Clos Paris ».

Le lotissement ainsi défini fera l'objet d'une répartition en 14 lots individuels et un îlot destiné à recevoir une opération de 4 logements groupés.

### **ARTICLE 3 : VIABILITE**

Les travaux de mise en viabilité du lotissement seront exécutés par la commune conformément au programme des travaux joint au dossier d'autorisation de lotissement.

Les voies feront partie du domaine public de la commune de LUITRÉ qui en assurera l'entretien.

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 sera personnellement responsable, sans préjudice de ses recours, le cas échéant, contre ses entrepreneurs ou fournisseurs.

### **ARTICLE 4 : OBJET DE LA CESSION, GARANTIES**

La cession des terrains est consentie en vue de recevoir des maisons à usage d'habitation individuelle et accessoirement à l'exercice d'une profession libérale et des logements sociaux.

Les acquéreurs seront tenus de prendre les parcelles vendues dans l'état où elles se trouveront le jour de la vente.

La commune ne sera tenue à aucune garantie, soit de l'état du sol ou du 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 et à l'annexe au Règlement 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 Cabinet GEOMAT, 47-49 RUE Kléber à Fougères, géomètre expert du lotissement et sera garantie aux acquéreurs.

Les acquéreurs disposeront d'un délai de 1 mois à dater de la signature de l'acte de vente pour faire vérifier cette superficie à leurs frais.

Passé ce délai, ils seront déchu de tout droit de réclamation, alors même qu'il existerait en fait une différence. Cette différence devra alors faire le profit ou la perte des acquéreurs.

Si des réclamations se produisaient dans le délai de 1 mois fixé ci-dessus fixé et qu'elles soient reconnues fondées, le prix de vente indiqué dans le contrat serait modifié proportionnellement à la différence réellement existante.

### **ARTICLE 5 - SERVITUDES**

Les acquéreurs souffriront le passage, sur leur terrain, de toute canalisation, aérienne ou souterraine, nécessaire à la commune.

Ils souffriront sans indemnité sur les clôtures ou sur les constructions, l'apposition de tous supports extérieurs, le long de la voie, qui pourraient être nécessaires pour les installations électriques ou autres (ex : mâts d'éclairage).

Ils devront supporter les arbres des rues et espaces publics existants ou à planter, même si ceux-ci ne sont pas à la distance légale.

Les acquéreurs supporteront les servitudes passives, apparentes ou non, continues ou discontinues, qui peuvent ou pourront grever les terrains à eux 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.

Les acquéreurs jouiront des servitudes et souffriront des servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever les terrains vendus, à leurs risques personnels et sans recours contre la commune et sans que la présente clause puisse profiter à qui que ce soit en lui conférant plus de droit qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

Les accès futurs et les voies en impasse constituant des servitudes d'accès au développement ultérieur ne pourront être remis en cause par les acquéreurs ou les occupants.

## **ARTICLE 6 - PROPRIÉTÉ ET JOUISSANCE**

Les acquéreurs seront propriétaires incommutables des lots par eux acquis, à compter du jour de la signature de l'acte de vente.

Ils en auront la jouissance à compter du versement tel que défini à l'article 9.

## **ARTICLE 7 - CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

Les acquéreurs seront tenus d'acquitter à compter de la signature de l'acte authentique, les contributions et autres charges de toutes natures auxquelles les lots, à eux vendus, donneront lieu ou pourront donner lieu.

## **ARTICLE 8 - TRANSCRIPTION ET PURGE**

Les acquéreurs seront tenus de faire transmettre une expédition de leur contrat d'acquisition au bureau des hypothèques de RENNES par les soins du Notaire soussigné et aux frais des acquéreurs de la manière et dans les délais prévus par la réglementation en vigueur.

Ils rempliront, en outre, si bon leur semble, les formalités prescrites par la loi pour la purge des hypothèques légales non inscrites, le tout à leurs frais. Si par la suite de l'accomplissement de l'une ou l'autre des formalités, il y a ou surviennent, des transcriptions grevant leur lot, les vendeurs supporteront les mainlevées et certificats de radiation dans le mois de la renonciation qui leur aura été faite au domicile ci-après élu. Pendant ce délai, l'acquéreur non libéré ne pourra faire ni offre ni consignation aux créanciers inscrits, à moins qu'il n'y soit contraint par voie légale.

## **ARTICLE 9 – PAIEMENT DU PRIX**

Le montant du prix de vente des lots sera versé selon les modalités suivantes :

- 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, à la Commune.

Chaque acquéreur doit payer, le jour de la signature de l'acte de vente en sus du prix de la vente entre les mains et sur simple quittance du notaire désigné pour recevoir les actes :

- 1° - la part lui incombant dans les frais préalables à la vente,
- 2° - les frais de vente, de transcription et les honoraires du notaire.

#### **ARTICLE 10 - FRAIS ET HONORAIRES DES CONTRATS**

Les frais, droits et honoraires des contrats de vente seront à la charge des acquéreurs.

Lors de la vente, le plan de vente et de bornage établi par GEOMAT, sera remis à l'acquéreur.

#### **ARTICLE 11 – VISA DU CONCEPTEUR**

Sans objet.

#### **ARTICLE 12 – REGULARISATION DES CONTRATS DE VENTE**

Les contrats de vente des lots et tout acte de quittance et mainlevée subséquents seront régularisés par acte authentique en suite du présent cahier des charges par le Ministère du notaire ci-après désigné.

#### **ARTICLE 13 – ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, élection de domicile est faite en l'étude de Maître Christophe BARBIER, 23-25 rue du Tribunal à Fougères, notaire désigné par la commune.

#### **ARTICLE 14 – ACTION RESOLUTOIRE – PRIVILEGE**

Indépendamment de l'action résolutoire expressément réservée par la commune, chaque lot vendu, tant qu'il n'aura pas été entièrement payé, demeurera spécialement affecté à la garantie du prix, en principal, en intérêts, frais et accessoires, et à l'entière exécution des charges, clauses et condition de la vente, et ce, par privilège expressément réservé par la commune.

Toutefois, dans les actes de vente à intervenir, la commune pourra, si bon lui semble, renoncer purement et simplement à exercer l'action résolutoire, en faveur des acquéreurs et consentir à ce que l'inscription prise à son profit soit primée par une autre inscription, pour sûreté du montant des prêts en principal, intérêts et accessoires, qui serait demandé par les acquéreurs à tout établissement de crédit. Elle pourra même renoncer à tous droits de privilège et hypothèque, et dispenser le notaire rédacteur de prendre l'une ou l'autre de ces inscriptions.

## **ARTICLE 15 – SOLIDARITE**

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 de la commune, seront indivisibles à leur égard, comme aussi à l'égard de leurs héritiers et représentants.

La même solidarité et indivisibilité existera entre les acquéreurs et tous commandés qu'ils se seraient substitués.

## **ARTICLE 16 – INTERDICTION DE REVENDRE**

Tout acquéreur prend le ou les lots à lui vendus dans l'état où ils se trouvent le jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution de prix en raison dudit état.

L'entrée en jouissance aura lieu à compter du jour de la signature du contrat authentique de vente par la prise de possession réelle.

Pendant un délai de deux ans, aucun acquéreur ne pourra revendre le lot de terrain par lui acquis. Si un cas de force majeure nécessitait la revente pendant ce délai, il devra être reconnu par la commune. Celui-ci aura, de plein droit, la faculté de réacquérir, au prix coûtant, le lot de l'acquéreur défaillant ou de donner son autorisation à la revente.

En cas de ré-acquisition par la commune, les frais et honoraires occasionnés par cette revente seront à la charge de l'acquéreur défaillant.

## **ARTICLE 17 – MODIFICATION DES ACTIVITES**

Sans objet

## **ARTICLE 18 – BUT DE L'ACQUISITION**

Chaque lot ne pourra être acquis que dans le but d'y édifier des constructions à usage principal d'habitation et accessoirement à usage d'une profession libérale.

## **ARTICLE 19 - ACQUISITION DES LOTS**

### **Lots 1, 2, 5, 6, 9, 10, 11, et 12**

Les acquéreurs ne pourront acquérir qu'un seul lot sans qu'ils puissent en modifier les formes ou les surfaces préalablement définies.

### **Lots 3 et 4, 7 et 8, 13 et 14 :**

Les acquéreurs ont la possibilité de réunir les lots 3 et 4, 7 et 8, 13 et 14 sans qu'ils puissent en modifier les formes ou les surfaces préalablement définies.

## **ARTICLE 20 – BORNAGE DES LOTS**

La commune procédera, préalablement à la cession, au bornage du lot cédé. L'acquéreur pourra désigner un géomètre agréé pour qu'il soit dressé à ses frais contradictoirement acte de cette opération.

Tous les lots seront bornés par le géomètre expert foncier de la commune, le Cabinet GEOMAT. Un plan de bornage de chaque lot comportant l'indication des dimensions portées sur le terrain et la surface calculée d'après celles-ci sera remis au notaire pour être annexé à l'acte de vente. Chaque borne sera nivelée altimétriquement de façon à caler l'altimétrie du garage.

Avant l'acquisition de son lot, chaque acquéreur devra vérifier l'existence des repères et bornes. Ces derniers seront placés sous sa sauvegarde à partir de la signification de leur implantation adressée par le géomètre expert à l'acquéreur.

En aucun cas, à partir de cette signification, la commune ne pourra être tenue pour responsable et pour quelques raisons que ce soit, de la disparition des repères et des bornes. Chaque acquéreur devra, à ses frais, demander éventuellement au géomètre expert le rétablissement des repères et bornes qui auraient disparu.

### **ARTICLE 21 : DÉPÔTS DE MATÉRIAUX, DÉTÉRIORATIONS CAUSÉES À LA VOIRIE ET AUX RÉSEAUX**

Tous dépôts de matériaux sont interdits à l'extérieur du lot acquis (espaces publics - chaussées, trottoirs, parkings, espaces verts - ainsi que dans l'emprise des lots restés libres).

Il est interdit à tout propriétaire de créer, par lui-même, par ses entrepreneurs et ouvriers, des dépôts de matériaux ou de gravois sur les voies du lotissement. Il est, en particulier, interdit de gâcher du mortier sur la voie publique.

Toutes les détériorations causées à la voirie et aux réseaux par les co-lotis de bâtiment, seront imputées aux propriétaires, à charge par eux de s'en garantir auprès de leurs co-lotis ou Maître d'Œuvre.

Chaque acquéreur de lot versera également, lors de la signature de l'acte notarié par-devant le notaire chargé de la régularisation de l'acte, **une somme de 350 € par lot acquis à titre de provision** pour 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 co-lotis 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 co-lotis. A la fin des travaux d'aménagement et des travaux de construction des maisons (après dépôt de l'Attestation d'Achèvement et de Conformité des Travaux) la commune remboursera les provisions non utilisées aux co-lotis.

Dans les quinze jours suivant la signature de l'acte authentique de vente, un état des lieux sera dressé en présence d'un représentant de la commune et du propriétaire ou de son représentant.

A l'achèvement du chantier de construction de bâtiments, un nouvel état des lieux sera établi dans les mêmes conditions afin de constater les éventuelles détériorations causées à la voirie et aux réseaux.

## **ARTICLE 22 : CLOTURES ET PORTAILS**

Les clôtures sur domaine public et clôtures séparatives seront réalisées conformément aux modalités définies dans le règlement du lotissement

L'acquéreur réalisera, à ses frais, les clôtures de délimitation de chaque parcelle conformément au plan de composition et au règlement.

Les clôtures communes à deux lots seront mitoyennes, construites "à cheval" sur la limite séparative et établies à la charge des acquéreurs. Les clôtures seront réalisées une fois les constructions achevées.

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

Toutes les clôtures et les plantations arbustives qui les accompagnent seront la propriété privée des acquéreurs.

## **ARTICLE 23 : ETABLISSEMENT DES CLOTURES**

Les clôtures séparatives des propriétés pourront être établies de façon que l'axe desdites clôtures soit sur la limite séparative des deux terrains, sans qu'aucune indemnité soit due au propriétaire voisin en raison du terrain ainsi employé.

Il est bien entendu que les voisins ne pourront prétendre à l'usage de cette clôture qu'en acquérant la mitoyenneté de celle-ci. Chaque acquéreur devra participer pour moitié obligatoirement à l'établissement de cette clôture ou en rembourser la moitié du coût à l'époque de la construction à son voisin qui l'aurait déjà construite.

Les riverains peuvent s'entendre pour ne pas réaliser de clôture en limite séparative.

Lorsqu'un acquéreur aura, par suite de remblai ou de déblai, créé une différence de niveau entre son terrain et les lots voisins, il devra faire son affaire personnelle et à ses frais exclusifs du soutien des terres, les acquéreurs des lots voisins ne participant aux frais d'établissement de la clôture mitoyenne qu'à partir du niveau du sol le plus haut.

**Toutes les haies devront obligatoirement être régulièrement entretenues** notamment sur rue afin de préserver la visibilité automobile –angle de rue, sortie de garage).

## **ARTICLE 24 : RACCORDEMENT AUX RESEAUX**

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 potable, d'électricité, de téléphone et d'éclairage public

Les acquéreurs devront, à leurs frais, raccorder leur habitation aux réseaux d'assainissement, d'eau potable, d'électricité, etc..... établis par la commune.

Dans le cas où celui-ci userait de la faculté qu'il se réserve d'effectuer les branchements particuliers des parcelles lors de l'exécution des travaux de viabilité, les acquéreurs devraient lui en rembourser les frais correspondants.



L'acquéreur fera son affaire de tout contrat et abonnement à passer avec les services publics ou concessionnaires

#### **a) Réseau électrique**

Les raccordements au réseau électrique basse tension seront du type souterrain. Les coffrets situés en limite du domaine public, seront intégrés dans les clôtures et non pas en saillie sur celle-ci. Les branchements sont systématiquement prévus en monophasé. Chaque acquéreur souhaitant obtenir un branchement triphasé doit en faire la demande à EDF avant la réalisation des travaux, sous peine de payer le surcoût.

#### **b) Réseau adduction eau potable**

Les raccordements au réseau d'alimentation en eau potable sont obligatoires et seront établis à une profondeur minimum de 0,90m par rapport au niveau terminé du terrain.

La borne où sera placé obligatoirement le compteur devra rester facilement accessible.

#### **c) Réseau assainissement eaux usées**

La commune de LUITRÉ est dotée d'un réseau d'assainissement de type séparatif. Le raccordement de chaque parcelle au réseau eaux usées placé sous la voie publique est obligatoire.

Chaque acquéreur s'informerera, avant l'établissement des plans de construction, de la profondeur du collecteur au droit de la parcelle (voir tableau annexé au Règlement de lotissement).

Les eaux vannes et les eaux ménagères seront collectées séparément des eaux pluviales et conduites directement au regard de branchement construit par la commune à proximité de la limite de propriété.

Les canalisations posées et leurs raccordements devront rester parfaitement étanches.

Le regard de branchement devra rester facilement accessible, le tampon de couverture sera maintenu au niveau du sol fini.

#### **Conformité :**

***Lors du raccordement de la construction au réseau, l'acquéreur (ou son entrepreneur) devra faire vérifier, avant la fermeture des tranchées, la conformité du branchement par la mairie, qui délivrera une attestation de bonne exécution.***

#### **d) Réseau assainissement eaux pluviales**

Un collecteur d'eaux pluviales sera construit sous le domaine public. Chaque acquéreur s'informerera, avant l'établissement des plans de sa construction, de la profondeur du collecteur au droit de sa parcelle (voir tableau annexé au Règlement de lotissement).

Toutes dispositions nécessaires devront être prises dans l'établissement du branchement pour éviter le reflux éventuel des eaux dans les caves et cours lors de la mise en charge accidentelle des réseaux jusqu'au niveau de la voie publique.

Les eaux pluviales seront conduites directement au regard de branchement construit par la commune à proximité de la limite de propriété. Le regard de branchement devra rester facilement accessible, le tampon de couverture sera maintenu au niveau du sol fini.

Chaque acquéreur a la faculté de récupérer les eaux pluviales dans une citerne enterrée.

**Conformité :**

***Lors du raccordement de la construction au réseau, l'acquéreur (ou son entrepreneur) devra faire vérifier, avant la fermeture des tranchées, la conformité du branchement par la mairie, qui délivrera une attestation de bonne exécution.***

**e) Réseau téléphonique**

Les acquéreurs désireux de s'abonner au téléphone devront assurer à leurs frais et individuellement, leur raccordement en accord avec France Télécom.

Si les raccordements au réseau électrique sont réalisés en souterrain, ils le seront également en ce qui concerne le téléphone. Si des coffrets sont posés en remplacement de regards, ils seront situés en limite du domaine public et intégrés dans les clôtures et non pas en saillie sur celles-ci.

Les regards situés dans les enclaves non closes recevront des tampons fonte.

**f) Ramassage des ordures ménagères :**

La collecte des ordures ménagères est effectuée par conteneur individuel fourni aux acquéreurs des lots avec un point d'apport volontaire au droit du lot 1, pour les lots 1, 2, 3, 4, 5, et 6 et à l'aplomb de l'îlot A pour l'opération groupée.

**ARTICLE 25 : BRANCHEMENTS D'EAU, D'EAUX USEES, D'EAUX PLUVIALES ET DE TÉLÉPHONE - RÉSEAUX DIVERS**

La commune exécutera tous les réseaux principaux de desserte des terrains cédés dans l'emprise de la voirie à l'exception de tous les branchements individuels qui seront à la charge des acquéreurs et réalisés conformément aux prescriptions des concessionnaires et sous leur contrôle.

Les réseaux principaux seront exécutés conformément au "programme des travaux" annexé au dossier de demande d'autorisation de lotissement par la commune.

Les raccordements entre les branchements et la construction à l'intérieur des lots seront exécutés par les acquéreurs et à leurs frais.

L'acquéreur restera responsable des différents raccordements sur les dispositifs réalisés par la commune.

Tout déplacement éventuel de surbaissés (bateaux), citerneaux, de coffrets, bornes ou boîtes de branchement, etc., nécessaires à la viabilité d'un lot sera à la charge des acquéreurs de lots, et ce après avis des concessionnaires et de la commune.

Les acquéreurs des lots devront faire appel au service concessionnaire pour faire poser, à leurs frais, le compteur d'eau.

Des réducteurs de pression sur le réseau d'eau potable seront mise en place par le plombier de l'acquéreur

## **ARTICLE 26 : BORNAGE DES LOTS, PLANS DE VENTE, IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS, NIVELLEMENT DES SEUILS ET ETUDE DE SOL**

### **Bornage des lots – Plans de vente**

Tous les lots seront bornés par le cabinet GEOMAT, missionné par la commune.

Aucun acquéreur ne pourra faire intervenir des entreprises de bâtiments sur le lot tant que la réception du bornage n'a pas été réalisée par le géomètre et le Maître d'ouvrage et en présence de l'acquéreur, suite à quoi l'acquéreur aura à sa charge et à répartir avec ses propres entreprises toutes interventions de remise en place des bornes.

### **Implantation des constructions**

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.

### **Nivellement des seuils**

Chaque acquéreur, avant tout commencement des constructions, devra faire établir le nivellement de son accès en limite du domaine public.

### **Etude de sol**

L'étude de sol (nature, résistance, présence d'eau) est à la charge de l'acquéreur. Le vendeur ne peut être tenu pour responsable de la nature du sol.

## **ARTICLE 27 : ETAT DES LIEUX – ENTRETIEN DES VOIRIES**

### **Etat des lieux**

L'acquéreur dispose d'un délai de 10 jours à compter du jour de l'état des lieux pour formuler au vendeur d'éventuelles observations relatives à la viabilité du terrain et notamment à l'état des différents branchements (coffrets, citerneaux, etc...).

A défaut, il sera présumé l'avoir reçu en parfait état et ne pourra exercer aucun recours contre le vendeur pour quelque cause que ce soit.

L'acquéreur aura la responsabilité des dégradations causées aux équipements collectifs du lotissement de son fait ou du fait des intervenants à ses opérations de construction.

L'acquéreur déclare avoir pris connaissance de l'emplacement du coffret électrique, des citerneaux eau potable et téléphone, des boîtes de branchements eaux usées et eaux pluviales, ainsi que l'emplacement prévu pour les lampadaires d'éclairage publics. Il prendra en conséquence toutes dispositions pour que son projet architectural soit compatible avec la configuration des réseaux, sans recours contre le vendeur.

## **Entretien des voiries**

Le stockage des matériaux, sur palette ou en vrac, se fera en dehors des emprises des chaussées, trottoirs, espaces verts et autres lots.

La préparation du béton et ses manipulations se feront exclusivement sur le lot.

Sur le passage des engins de levage et du matériel de transport, les bordures seront protégées par les moyens dont l'entreprise reste seule juge. Les stabilisateurs des matériels, de levage ne devront pas prendre appui sur les bordures. S'ils doivent reposer sur la chaussée, il sera nécessaire de disposer une pièce de bois de dimension suffisante pour éviter les poinçonnements.

Il appartiendra aux propriétaires avant de régler leur dernière situation de chantier, de vérifier avec les entrepreneurs le bon état de la voirie et du trottoir situés au regard de son lot. Le propriétaire est tenu directement, à l'égard des autres propriétaires, de réparer tous les désordres aux voies et clôtures.

Il appartiendra au propriétaire de prévoir les différents points ci-dessus dans les marchés de travaux qu'il sera amené à passer avec ses constructeurs ou de signifier à ces derniers par courrier les précautions qu'il y a lieu de prendre et ci-dessus énumérées.

## **ARTICLE 28 : PUBLICITÉ ET AFFICHAGE**

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

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

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

## **ARTICLE 29 : CONDITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION**

L'implantation et le volume des bâtiments devront être conformes au règlement du lotissement.

Les acquéreurs devront s'assurer que la construction de l'immeuble qu'ils envisagent ne porte pas atteinte aux droits des autres propriétaires.

Toutefois, ces derniers ne pourront imposer des conditions dérogatoires ou opposées aux prescriptions du règlement d'utilisation des lots du lotissement qui auraient pour effet d'interdire la construction.

Le dossier de demande de permis de construire devra également comporter le ou les plans des clôtures projetées.

Les certificats de conformité ne seront délivrés qu'après achèvement des travaux de construction des bâtiments, des raccordements des dits bâtiments aux réseaux de viabilité et des aménagements extérieurs.

## **ARTICLE 30 – AIRE DE STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement (2 places par lot libre hors garage et 1 place par logement pour l'îlot A) participent à l'aménagement général de la parcelle. L'aménagement et l'entretien de ces aires (bien qu'ouvertes sur la voie de desserte), sont à la charge de l'acquéreur.

### **ARTICLE 31 – CONDUITE DE CHANTIER ET EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DE L'ACQUEREUR**

L'acquéreur conduira son chantier dans les règles suivantes qu'il devra faire respecter par les entrepreneurs participant à la construction de son bâtiment, étant tenu responsable de leur non-exécution, à savoir :

- aucun "arbre à conserver" mentionné sur le plan de vente ne sera abattu. L'acquéreur devra faire son affaire de la protection de ces arbres pendant la durée des travaux.
- les terres excédentaires seront évacuées hors des limites du lotissement ou aux emplacements définis par écrit par la commune. Tout dépôt non autorisé sera évacué par l'acquéreur ou à ses frais après mise en demeure restée sans effet.
- toutes les bornes ou repères sont réputés à leur place, tout déplacement ou enlèvement sera rétabli à la charge de l'acquéreur.

Chaque acquéreur devra impérativement faire en sorte que le maçon empierre les accès à la construction à partir de la voie publique, afin de ne pas détériorer ou même salir la voie du lotissement.

En cas de défaillance des entrepreneurs pour le paiement dans un délai de 3 mois, des sommes qui leur sont réclamées par la commune, celui-ci pourra se retourner contre l'acquéreur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

### **ARTICLE 32 – DELAI DE CONSTRUCTION**

Chaque acquéreur de lot devra avoir terminé les travaux de constructions et présenté le certificat de conformité dans un délai de trois ans à dater de la signature de l'acte de vente du terrain.

### **ARTICLE 33 – PROTECTION ET ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE**

L'acquéreur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain auprès d'une compagnie solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

### **ARTICLE 34 – INFORMATION RELATIVE A L'ASSURANCE DANS LE DOMAINE DE LA CONSTRUCTION**

Il est précisé que la loi n°78-12 du 4 Janvier 1978 a institué une protection des usages 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.

Cette loi qui est entrée en vigueur le 1er Janvier 1979, s'applique aux constructions dont la déclaration d'ouverture de chantier a été établie postérieurement au 1er Janvier 1979. Elle est donc applicable aux constructions à réaliser dans ce lotissement.

Avant toute ouverture de chantier, tout acquéreur d'un lot du lotissement, veillera à la délivrance des attestations d'assurance en responsabilité décennale et de dommages, qu'il devra demander à ses constructeurs, entrepreneurs, architectes, maîtres d'œuvre et en

général à toutes personnes visées à l'article 1792-2 du Code Civil, ayant à l'Article sur ou pour le chantier ainsi qu'aux fabricants, importateurs ou négociants, visés à l'article 1792-4 du Code Civil, qui auront livré les marchandises pour la construction.

Dans le cas de revente avant le délai de dix 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 35 – RECOURS DES PROPRIETAIRES**

Tout propriétaire d'un terrain est subrogé aux droits de la commune.

Il peut exiger directement de tout autre propriétaire, l'exécution des conditions imposées et auxquelles celui-ci aurait contrevenu.

Par suite, tout litige entre propriétaires doit se vider directement entre eux sans que, dans aucun cas et sous aucun prétexte, la commune puisse être mise en cause.

### **ARTICLE 36 – MODIFICATION DU PRESENT CAHIER DES CHARGES**

Pour des raisons judiciaires dont elle serait seule juge, la commune pourra proposer la modification des dispositions contenues dans le présent cahier des charges. Cette proposition devra recueillir l'accord des co-lotis.

### **ARTICLE 37 – VALIDITE**

Le présent Cahier des Charges peut être modifié mais restera toujours applicable à compter de la délivrance de l'arrêté de lotir, sauf si les co-lotis demandent le maintien de celui-ci suivant la majorité. Les modifications ne pourront pas concerner les espaces publics.

Le présent cahier des charges comprend 37 articles numérotés de 1 à 37.

Le Maire,

Michel BALLUAIS