

DEPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE

Dompierre-du-Chemin

Cahier des charges



Permis d'aménager
« le Val des Légendes »

Article 1- DEFINITION DU LOTISSEMENT

Le lotissement projeté est situé au sud-est du bourg de Dompierre-du-Chemin.

L'ensemble de l'opération s'étendra sur les parcelles cadastrées, section AA n°202 et n°330.

La superficie totale est d'environ **XX** m² environ.

Le plan masse prévoit 23 lots à usage d'habitation et accessoirement aux professions libérales.

Les lots ne sont délimités qu'approximativement sur le plan masse, leurs surfaces exactes ne seront calculées qu'après le bornage définitif des lots par le Géomètre chargé de l'opération.

Article 2 - DROITS ET OBLIGATIONS DES ACQUEREURS

Le but du présent cahier des charges est de fixer les droits et les obligations des acquéreurs des lots de terrain à bâtir définis ci-contre.

Le présent cahier des charges sera imposable avec FORCE DE LOI à tous acquéreurs, héritiers, ayants-droits 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 établi pour le lotissement.

Le cahier des charges et le règlement seront reproduits IN EXTENSO dans la forme de leur présentation, avec leur en-tête portant dates de rédaction, d'approbation et d'acceptation dans chaque acte de vente de lots.

Article 3 - GARANTIES

Les terrains seront vendus comme TERRAINS A BATIR avec toutes les garanties de droit que comporte cette définition.

Les acquéreurs prendront les lots à eux vendus dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance.

La Commune venderesse 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 parcelle indiquée sur le plan d'aménagement, calculée graphiquement comme cela est indiqué à l'article 1er n'a pas de caractère définitif.

Ce sera celle résultant des documents cadastraux établis par le Géomètre-Expert foncier désigné par la Commune qui figurera sur les actes de vente et sera garantie aux acquéreurs. Ceux-ci auront un délai d'un mois à compter de la signature de l'acte pour la faire vérifier à leurs frais.

Passé ce délai, ils seront déchus de tout droit de réclamation, alors même qu'il existerait, en fait, une différence, elle devra alors faire le profit ou la perte des acquéreurs. Si des réclamations se produisaient dans le délai fixé ci-dessus et qu'elles soient reconnues fondées, le prix de vente fixé serait modifié proportionnellement à la différence constatée.

Article 4 - SERVITUDES

Les acquéreurs souffriront les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les immeubles vendus, sauf à profiter de celles actives, le tout, s'il en existe, à leurs risques et périls personnels, sans recours contre la Commune venderesse et sans que la présente clause puisse profiter à qui que ce soit en lui conférant plus de droit qu'il en aurait en vertu de tous titres réguliers non prescrits ou de la loi.

Les propriétaires supporteront notamment, sans indemnité, sur les clôtures ou sur les constructions l'apposition de tous signes extérieurs de nom des voies et du numérotage des maisons ; ce dernier étant obligatoirement réalisé par la commune.

Article 5 - PROPRIETES - JOUISSANCE

Les acquéreurs seront propriétaires incommutables des lots par eux acquis, à compter du jour de la vente, à eux consentie. Ils auront la jouissance du terrain à compter du même jour qui sera celui de la prise de possession réelle.

Article 6 - CONTRIBUTIONS ET CHARGES

Les acquéreurs acquitteront les impôts, contributions et autres charges de toute nature auxquels les lots à eux vendus donneront lieu et pourront donner lieu, à compter du jour de la signature de l'acte de vente.

Article 7 - PAIEMENT DU PRIX

Les acquéreurs paieront leur prix d'acquisition comptant, c'est-à-dire :

- 1/10^e du prix global entre les mains du Percepteur Receveur Municipal de la Commune de Dompierre-du-Chemin, le jour de la signature de la convention de réservation du terrain, qui interviendra en l'étude du Notaire qui sera désigné, à cet effet, par délibération du Conseil Municipal de la Commune de Dompierre-du-Chemin.
- Le solde, le jour de la signature de l'acte authentique entre les mains du Notaire.

Les acquéreurs prétendant au bénéfice de la subvention départementale, venant en déduction dans le calcul du prix de vente des lots, devront justifier de leurs droits en produisant toutes les pièces nécessaires à la constitution de leur dossier.

Article 8 - 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 venderesse, seront indivisibles à leur égard, comme aussi à l'égard de leurs héritiers et représentants.

Les mêmes solidarités et indivisibilités existeront entre les acquéreurs et tous command's qui se seraient substitués.

Article 9 - INTERDICTION DE REVENDRE

Pendant un délai de cinq 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, des dérogations à cette règle pourront être accordées par le Conseil Municipal.

La Commune aura, de plein droit, la faculté de réacquérir, au prix coûtant, le lot de l'acquéreur défaillant quels que soient les travaux d'aménagement faits 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.

1- Celui pour lequel on fait une acquisition sans que son nom soit porté dans l'acte.

Article 10 - DELAI DE CONSTRUCTION

Les travaux de construction devront être commencés au plus tard deux ans après la signature de l'acte de vente. Quatre ans à compter de cette même date, l'habitation devra être achevée.

Pendant ce délai de quatre ans, l'acquéreur ne pourra, si la construction n'est pas achevée, vendre son lot sans l'accord de la Commune.

Celle-ci se réserve le droit de faire annuler la vente des lots et reprendre possession du terrain si les prescriptions du présent article ne sont pas respectées.

Article 11 - CLOTURES DES TERRAINS OU OUVERTURES

Les clôtures communes à deux ou plusieurs lots seront mitoyennes et établies à frais communs. Au cas où le propriétaire d'un lot serait conduit à exécuter les clôtures mitoyennes avant que le ou les lots contigus soient vendus, il paiera la totalité des clôtures. Mais les acquéreurs voisins devront lui rembourser la part leur incombant dans le délai de trois (3) mois après la signature de leur contrat d'acquisition.

Les clôtures à construire en rive des lots formant les limites du lotissement ou limite d'espace vert seront à la charge du propriétaire de chaque lot intéressé.

Dans le cas où l'aménagement d'un accès piéton d'une largeur maximale de 1,40m était réalisé en fond de parcelle, et nécessitait un busage du fossé, celui-ci serait alors réalisé à la charge du propriétaire et devra présenter un Ø 400.

Article 12 – ACCES AUX LOTS - STATIONNEMENT

Deux places de stationnement à l'air libre par logement doivent être aménagées aux frais de l'acquéreur et sur sa propriété, sauf dans le cas de construction de logements à vocation sociale.

Ces surfaces dédiées au stationnement privatif devront être non closes.

Pour les constructions destinées à la pratique d'une activité libérale, les stationnements supplémentaires nécessaires à l'activité devront être créés à la charge de l'acquéreur et sur sa propriété.

Article 13 - BRANCHEMENT D'EAU POTABLE ET DES EAUX PLUVIALES, D'EAUX USEES, GAINES P.T.T., TELEDISTRIBUTION, E.D.F.

Afin d'éviter la dégradation de la chaussée, les branchements d'eau potable, d'eaux pluviales, d'eaux usées, les fourreaux P.T.T. et branchement E.D.F. seront réalisés dans le cadre de la viabilité et ainsi inclus dans le prix de vente du terrain.

Tout déplacement du citerneau, coffret de branchement, etc... sera à la charge des acquéreurs de lots et ce après avis du Maire ou un de ses représentants délégués.

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

Les canalisations posées et leur raccordement devront rester parfaitement étanches.

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

Article 14 - BORNAGE DES LOTS

Tous les lots sont bornés par le Géomètre-Expert Foncier de la Commune. Un plan de bornage de chaque lot comportant l'indication des dimensions portées sur le terrain et la surface calculée d'après celle-ci, sera remis au Notaire pour être annexé à l'acte de vente. Ces documents seront à la charge de la Commune.

Article 15 - FORMALITES DE PUBLICITE FONCIERE

En application des articles 28 et 32 du décret du 4 Janvier 1955, n° 55-22, les ventes à intervenir seront publiées au bureau des Hypothèques de FOUGERES par les soins du Notaire qui sera désigné à cet effet et aux frais des acquéreurs, et dans les délais prévus aux articles 33 et 34 dudit décret.

Si, lors de l'accomplissement de cette formalité ou postérieurement dans les délais prévus aux articles 2108, 2109 et 2111 du Code Civil pour l'inscription des privilèges immobiliers spéciaux, il existe ou survient des inscriptions, transcriptions ou mentions grevant les terrains vendus, du chef de la Commune vendeuse ou des précédents propriétaires, ladite Commune sera tenue d'en rapporter les mainlevées et certificats de radiation, à ses frais, dans les quarante jours de la dénomination amiable qui lui en sera faite au domicile ci-après élu.

Article 16- REMISE DES TITRES

La Commune de Dompierre-du-Chemin ne sera tenue à la remise d'aucun titre de propriété aux acquéreurs, mais ces derniers seront subrogés dans tous leurs droits, à l'effet de se faire délivrer, en payant à leurs frais, tous extraits ou expéditions d'actes qu'il appartiendra.

Article 17 - REGULARISATION DES CONTRATS DE VENTE

Les contrats de vente des lots et tous actes de quittances et mainlevées, subséquents seront régularisés par acte authentique, en suite du présent cahier des charges, par le ministère du Notaire qui sera désigné, à cet effet, par délibération du Conseil Municipal de la Commune de Dompierre-du-Chemin.

Article 18- BORDURES, LAMPADAIRES, COFFRET E.D.F., BRANCHEMENTS ET OUVRAGES EN TETE DE BRANCHEMENT SUR L'ESPACE PUBLIC

Ces ouvrages posés hors sol ou enterrés seront réalisés ou posés à leur emplacement définitif.

En aucun cas, les acquéreurs ne pourront demander leur déplacement. Ceux-ci auront un délai d'un mois à compter de la signature de l'acte de vente pour faire constater les dégradations qui auraient pu se produire depuis la fin des travaux.

Article 19 - DOMMAGES AUX INSTALLATIONS REALISEES

Passé le délai d'un mois fixé à l'article 19 ci-avant, les acquéreurs seront tenus pour responsables des dommages qui peuvent intervenir sur leurs parcelles et sur le domaine public au droit de leur terrain et jusqu'à l'axe de la voirie.

En aucun cas, la Commune ne sera responsable des dommages causés aux bordures.

Article 20 - COMPTEUR D'EAU EN CITERNEAU

Le compteur d'eau en citerneau reste la propriété de la Société ou du Syndicat des eaux dont la Commune dépend, mais, les acquéreurs des lots resteront responsables des conséquences du gel sur le comptage et le dispositif de branchement.

Article 21 - MODIFICATION DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

Le cahier des charges pourra être modifié conformément à l'article L. 442-10 du Code de l'Urbanisme.

Toutes les modifications feront l'objet d'une décision du Conseil Municipal.