

7

DÉPARTEMENT D'ILLE ET VILAINE

Commune de PIPRIAC

Lotissement
"Résidence Jules VERNE"


CAHIER DES CHARGES

Maître d'Ouvrage : LAMOTTE CONSTRUCTEUR

Dressé par :
SCP LÉRAY SAUVAGER PROGEAS
Géomètres Experts DPLG
82 Avenue du Général Patton
35470 BAIN DE BRETAGNE

Vu et approuvé par le Lotisseur
Bain de Bretagne, le

24 FEV. 2005



Dossier n°40813

CHAPITRE 1^{er} - CLAUSES GENERALES

ARTICLE 1 : SITUATION DU LOTISSEMENT

ARTICLE 2 : DROITS ET OBLIGATIONS DES ACQUEREURS

CHAPITRE 2 - CLAUSES FONCIERES

ARTICLE 3 : OBJET DE LA CESSION-GARANTIES

ARTICLE 4 : SERVITUDES

ARTICLE 5 : PROPRIETE ET JOUISSANCE

ARTICLE 6 : CONTRIBUTION ET CHARGES

ARTICLE 7 : SOLIDARITE

ARTICLE 8 : DELAI DE CONSTRUCTION

ARTICLE 9 : VENTE - LOCATION - MORCELLEMENT DES TERRAINS

ARTICLE 10 : TRANSCRIPTION ET PURGE

ARTICLE 11 : CLOTURES ET PLANTATIONS

ARTICLE 12 : FRAIS ET HONORAIRES DES CONTRATS

ARTICLE 13 : REMISE DE TITRES

ARTICLE 14 : BORNAGE DES LOTS

ARTICLE 15 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 16 : ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE

ARTICLE 17 : ELECTION DE DOMICILE

ARTICLE 18 : MODIFICATION DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

ARTICLE 19 : CONDITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

CHAPITRE 3 - CLAUSES DE VIABILITE

ARTICLE 20 : BRANCHEMENT AUX RESEAUX

ARTICLE 21 : ASSOCIATION SYNDICALE

ARTICLE 22 : DEPOT DE MATERIAUX

ARTICLE 23 : SERVITUDES D'ESTHETIQUE ET D'HYGIENE

Tableau des surfaces des lots et de la SHON des lots

CAHIER DES LIMITES DE PRESTATIONS POUR LES BRANCHEMENTS

CHAPITRE 1^{er} - CLAUSES GENERALES

ARTICLE 1 : SITUATION DU LOTISSEMENT

Le lotissement se situe au Nord du Bourg de PIPRIAC dans le secteur de « Bréhaugon ».

Le terrain est cadastré section ZM sous les numéros n° 453, 458, 463 et 464, pour une surface totale de 6 482 m².

ARTICLE 2 : DROITS ET OBLIGATIONS DES ACQUEREURS

Le but du présent Cahier des Charges est de fixer les droits et obligations des acquéreurs des lots de terrain à bâtir définis ci-dessus. Le présent Cahier des Charges sera imposable avec FORCE DE LOI à tous les acquéreurs, héritiers, ayant-droits ou concessionnaires, à quelque titre que ce soit, CHAQUE ACQUEREUR AURA LE DROIT D'EN FAIRE ASSURER LE RESPECT DANS L'ENSEMBLE DU LOTISSEMENT.

En ce qui concerne les prescriptions qui leur seront applicables, les acquéreurs seront également soumis au RÉGLEMENT du lotissement portant la date de ce jour. Le Cahier des Charges et le Règlement seront reproduits dans chaque acte de vente de lots par l'annexe du présent acte.

La vente des lots constitués aura lieu aux charges et conditions générales ci-après.

CHAPITRE 2 - CLAUSES FONCIERES

ARTICLE 3 : OBJET DE LA CESSION - GARANTIES

La cession des terrains est consentie en vue de la construction de maisons à usage d'habitation ou à l'exercice de professions libérales.

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

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

En aucun cas, le vendeur ne sera tenu d'effectuer des travaux de remblais ou de déblais, compte-tenu du niveau des terrains.

Le vendeur ne sera tenu d'aucune garantie soit de l'état du sol ou du sous-sol, soit de l'existence de vices apparents ou même cachés.

La contenance de chaque lot indiquée sur le plan de composition, calculée graphiquement n'a pas un caractère définitif. Ce sera celle résultant des documents établis par le Géomètre-Expert Foncier qui figurera sur les actes de vente et qui sera garantie aux acquéreurs.

Ceux-ci auront un délai d'un mois à compter de leur entrée en jouissance pour la faire vérifier si bon leur semble, mais à leurs frais.

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 devront supporter les arbres existants, même si ceux-ci ne sont pas à la distance légale, toutefois et conformément à l'art. 13 du règlement, les arbres gênant l'implantation des bâtiments et l'accès aux lots pourront être abattus.

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 le vendeur 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 tous titres réguliers non prescrits ou de la loi.

ARTICLE 5 : PROPRIETE ET 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.

Il ne peut être fait aucun usage des lots autre que celui défini dans le règlement du lotissement.

ARTICLE 6 : CONTRIBUTION ET CHARGES

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

ARTICLE 7 : 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 Société vendeuse, seront indivisibles à leur égard, comme aussi à l'égard de leurs héritiers et représentants.
La même solidarité et indivisibilité existera entre les acquéreurs.

ARTICLE 8 : DELAI DE CONSTRUCTION

Chaque acquéreur de lot devra :

- 1°) Déposer dans le délai de un an à partir de la date de son contrat d'acquisition, la demande de permis de construire.
- 2°) Avoir terminé les travaux de construction et présenté le certificat de conformité dans le délai de deux ans à dater de la délivrance du permis de construire.

Au cas où la législation actuellement en vigueur sur le permis de construire viendrait à être modifiée ou encore dans le cas où les acquéreurs seraient dispensés de demander le permis de construire pour quelque cause que ce soit, ils devront avoir terminé les travaux de construction et la construction devra être viable, dans un délai maximum de trois ans à partir de la date d'acquisition.

Les délais d'exécution seront modifiés si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongée d'une durée égale à celle pendant laquelle les acquéreurs auront été dans l'impossibilité de réaliser leurs obligations.

Le preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement seront à la charge de l'acquéreur.

Les difficultés de financement ne seront pas considérées comme constituant des cas de force majeure. Toutefois, si pour financer la construction, les acquéreurs sollicitent un prêt dans les conditions prévues par la législation sur les habitations à loyer modéré, ou par celle relative aux primes et prêts spéciaux à la construction, les retards non imputables aux dits acquéreurs dans l'octroi de ces prêts seront considérés pour l'application du présent article comme constituant des cas de force majeure.

ARTICLE 9 : VENTE - LOCATION - MORCELLEMENT DES TERRAINS

- * Le morcellement des lots est interdit.
- * Le regroupement de 2 lots jointifs pourra être autorisé à condition que les zones constructibles soient également contiguës sur le plan de composition.

ARTICLE 10 : TRANSCRIPTION ET PURGE

Les acquéreurs seront tenus de faire transmettre une expédition de leur contrat d'acquisition au Bureau des Hypothèques.

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 suite de l'accomplissement de l'une ou l'autre de ces formalités, il y a ou surviennent des transcriptions grevant leur lot, les vendeurs en supporteront les mainlevées et certificats de radiation dès le mois de la dénonciation qui leur en 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 11 : CLOTURES ET PLANTATIONS

1 - CLOTURES

Les clôtures seront réalisées conformément au Cahier des Recommandations Architecturales et Paysagères (Pièce n° 7).

Les clôtures sur rue, en limite de sentiers piétonniers, parking, espaces communs et en limite du lotissement seront à la charge exclusive du propriétaire du lot concerné. Elles devront être réalisées impérativement dans le délai de 18 mois à compter de la signature de l'acte de vente.

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 des 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 mois après la signature de leur contrat d'acquisition.

2 - PLANTATIONS

En tout état de cause, les acquéreurs sont tenus d'assurer la pérennité des arbres plantés sur leur propriété. En cas de dommage, ils auront obligation de les remplacer à l'identique en genre, espèces, et quantités.

ARTICLE 12 : FRAIS ET HONORAIRES DES CONTRATS

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

Avant l'acquisition de son lot, chaque acquéreur devra vérifier l'existence des repères de bornage. Ces derniers seront placés sous sa sauvegarde, à partir de la signature de l'acte.

En aucun cas, à partir de cette reconnaissance, le vendeur ne pourra être responsable et pour quelque raison que ce soit, de la disparition des bornes. Chaque acquéreur devra à ses frais par la suite, demander éventuellement au Géomètre-Expert du lotissement le rétablissement des bornes qui auraient disparues.

ARTICLE 13 : REMISE DE TITRES

Le lotisseur ne sera tenu à la remise d'aucun titre de propriété mais les acquéreurs seront subrogés dans tous leurs droits à l'effet de se faire délivrer en payant, les frais tels extraits ou expéditions d'actes qu'il leur appartiendraient.

ARTICLE 14 : BORNAGE DES LOTS

Tous les lots seront bornés par le Géomètre Expert Foncier du lotissement aux frais du lotisseur. Un plan de bornage de chaque lot, comportant l'indication des cotes mesurées sur le terrain et la surface calculée d'après celles-ci, sera remis au Notaire pour être annexé à l'acte de vente.

ARTICLE 15 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions seront implantées sur le terrain conformément aux articles 7, 8, 9, 10 et 11 du règlement d'utilisation du lotissement.

L'implantation des constructions sera obligatoirement effectuée par un Géomètre-Expert aux frais de l'acquéreur.

Le pétitionnaire du permis de construire devra fournir au Géomètre-Expert une copie du permis de construire ainsi que les plans qui y sont annexés afin que le Géomètre-Expert puisse implanter la construction conformément au plan de composition.

ARTICLE 16 : ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE

Les acquéreurs devront faire assurer les constructions dès la mise hors d'eau à une Compagnie solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une Clause d'assurance contre le recours des voisins.

ARTICLE 17 : ELECTION DE DOMICILE

Les contrats de vente de lots et tous actes de quittance et mainlevée subséquente seront régularisés par acte authentique par le Ministère du Notaire désigné par le lotisseur.

ARTICLE 18 : MODIFICATION DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

Le lotisseur pourra éventuellement modifier les dispositions contenues dans le présent Cahier des Charges. Il pourra en ajouter d'autres qu'il estimerait nécessaires, après avis des services compétents.

Toutes ces modifications seront réalisées conformément à l'art L 315.3 du Code de l'Urbanisme. Elles ne seront opposables aux personnes ayant acquis une parcelle antérieurement à ces modifications que si ces personnes ont donné leur accord préalable.

ARTICLE 19 : CONDITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

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

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

Dans le cas où les projets de l'acquéreur exigeraient une révision du lotissement, celui-ci devra obtenir du lotisseur et des co-lotis un avis favorable, et le respect des modalités relatives à l'article L 315.3 du Code de l'Urbanisme.

CHAPITRE 3 - CLAUSES DE VIABILITE

ARTICLE 20 : BRANCHEMENT AUX RESEAUX

Les raccordements des lots en eau potable, téléphone, eaux usées et eaux pluviales, sont existants, jusqu'à un citerneau ou boîte de branchement situés à 2 mètres à l'intérieur du lot. Les raccordements en électricité sont existants, jusqu'à un coffret situé à 0.80 m de la limite de lot.

Les acquéreurs devront supporter les éventuelles taxes de raccordement aux réseaux.

Ils devront raccorder leurs installations particulières sur les différents réseaux mis en place par le lotisseur. Ils seront tenus de souffrir toutes les servitudes nécessitées par le passage sur leur terrain des canalisations prévues éventuellement.

Ils devront supporter toute la gêne pouvant en résulter dans l'avenir pour eux-mêmes ou les occupants du bâtiment qu'ils auront construit.

ARTICLE 21 : ASSOCIATION SYNDICALE

Sans Objet.

ARTICLE 22 : DEPOT DE MATERIAUX - STATIONNEMENT

Pendant la durée des travaux de construction ou d'aménagement des abords, tous dépôts de matériaux sont interdits sur les chaussées, trottoirs, parking ainsi que dans l'emprise des espaces communs et des lots restés libres.

Les emplacements de stationnements publics sont réservés exclusivement aux véhicules de tourisme.

Le stationnement permanent des campings cars et caravanes est interdit.

ARTICLE 23 : SERVITUDES D'ESTHETIQUE ET D'HYGIENE

Tous les lots devront être tenus en bon état de propreté. Il est interdit d'y construire des annexes inesthétiques.

Le terrain compris entre la voie publique et la construction devra toujours être bien entretenu et traité en jardinet d'agrément comportant massifs floraux, arbustes, gazon. Il sera interdit d'y mettre le linge à sécher.

Les antennes réceptrices et paraboles extérieures de radiodiffusion et télévision seront tolérées mais dissimulées de la rue du domaine public.

Chaque acquéreur devra faire évacuer ses propres déchets conformément à la réglementation en vigueur et ne devra jamais les déposer sur les lots voisins ou en des points non vendus du lotissement. Les débris végétaux pourront toutefois être emmenés en décharge sur un terrain mis à disposition par la Commune ou la Communauté de Communes.

Si la création d'une fosse pour compost des débris végétaux s'avère indispensable, elle sera édifiée avec soin sur une aire bien délimitée située le plus possible en arrière des bâtiments et masquée par une plantation à feuillage permanent. Tout point de cette aire devra être à 3.00 m minimum des limites séparatives.

Les bâtiments d'élevage d'animaux susceptibles d'être sources de nuisances du voisinage sont INTERDITS. La présence d'animaux de compagnie (chiens / chats) est AUTORISEE.

En outre, aucun obstacle ne devra être apporté par les acquéreurs à l'écoulement des eaux pluviales de ruissellement.

TABLEAU DES SURFACES DES LOTS ET DE LA SHON DES LOTS

N° DE LOT	SURFACE en m²	SHON en m²
1	624	624
2	652	652
3	662	662
4	674	674
5	510	510
6	509	509
7	626	626
8	753	753
9	724	724
10	660	660
TOTAUX	6 394	6 394

CAHIER DES LIMITES DE PRESTATIONS POUR LES BRANCHEMENTS

SOUS DOMAINE PUBLIC

<p align="center">A LA CHARGE DU LOTISSEUR (Déjà réalisés)</p>	<p align="center">A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR</p>
<p><u>EAUX USEES</u></p> <p>Du réseau principal jusqu'à 2 mètres à l'intérieur de la partie privée, boîte de raccordement comprise.</p>	<p>Le complément vers son habitation.</p>
<p><u>EAUX PLUVIALES</u></p> <p>Du réseau principal jusqu'à 2 mètres à l'intérieur de la partie privée, boîte de raccordement comprise.</p>	<p>Le complément vers son habitation.</p>
<p><u>EAU POTABLE</u></p> <p>Réseau principal et branchement jusqu'à 2 mètres, citerneau compris.</p>	<p>Demande d'abonnement compteur et le complément vers son habitation.</p>
<p><u>ÉLECTRICITÉ</u></p> <p>Du réseau principal jusqu'au coffret compris, implantée à 0.80 m de la limite de propriété en façade.</p>	<p>Demande d'abonnement EDF compteur et le complément vers son habitation.</p>
<p><u>TÉLÉCOMMUNICATION</u></p> <p>Du réseau principal jusqu'au citerneau compris, implanté à 2 m de la limite de propriété en façade.</p>	<p>Demande d'abonnement France Télécom, raccordement et le complément vers son habitation, y compris les prises de raccordement.</p>