

ARTICLE 1 – NATURE DU CAHIER DES CHARGES

1. OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer :
Les règles de caractère contractuel pour assiette foncière
le terrain ci-après identifié :

Commune : Romagné
Cadastre : parcelle 1144p section C

Les conditions générales des ventes qui seront consenties
par le lotisseur, de même que les conditions de reventes
successives qui pourront être consenties par les acquéreurs
successifs.

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.

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

2. FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES

2.1 Caractère contractuel

Les règles énoncées dans le présent cahier des charges
s'imposent contractuellement :
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 du lotissement.

De la même façon, ce cahier des charges, (comme tous les
autres documents graphiques ou écrits du lotissement)
s'applique à chaque copropriétaire de parcelles divisées.

Ce cahier des charges doit être remis intégralement avec
toute promesse de vente, compromis de vente, acte de vente,
tant par le lotisseur que par le Notaire, à ses acquéreurs, et par
ces acquéreurs lors des aliénations successives ou locations.

2.2 Rôle de chaque propriétaire

Tout propriétaire d'un terrain est subrogé aux droits du lotisseur.
Il peut exiger 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 jamais et sans aucun prétexte, le lotisseur
puisse être mis en cause.

3. MODIFICATIONS DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

Tant que la première vente ne sera pas intervenue, le vendeur pourra modifier les dispositions, non réglementaires, contenues dans le présent cahier des charges ; il pourra en ajouter d'autres qu'il estimerait nécessaires, après avis des services compétents, mais seulement si ces dispositions ne portent pas atteintes au droit des acquéreurs ayant déjà réservé un lot.

Après la première vente, toute modification du présent Cahier de Charges sera réalisée conformément à l'article L.442-10 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2 - REGLES S'APPLIQUANT AUX PARTIES PRIVATIVES

1. DROITS ET OBLIGATIONS DU LOTISSEUR

1.1 Délivrance du lot privatif

le lotisseur transmettra à l'acquéreur la propriété et la jouissance du lot de terrain vendu à compter du jour de l'acte authentique de vente.

L'entrée en jouissance se fera par la prise de possession réelle, le terrain loti étant libre de toute location ou occupation.

A partir de la date d'entrée en jouissance, l'acquéreur réglera les contributions et impôts de toute nature relatifs à la parcelle acquise et sera tenu de rembourser au vendeur la quote-part des contributions et impôts de toute nature existant actuellement ou pouvant être établis ou à acquitter pour son compte, lesquels seront déterminés au prorata des surfaces par lui acquises et de la date d'acquisition.

le lotisseur ne sera pas tenu de remettre à l'acquéreur les anciens titres de propriété, mais ce dernier demeurera subrogé dans tous les droits du COMMUNE pour se faire délivrer, à ses frais, tous extraits ou expéditions d'actes concernant le lot à lui vendu.

1.2 Réserve de privilège – action résolutoire

Indépendamment de l'action résolutoire, chaque lot vendu demeurera spécialement affecté à la garantie du prix principal, intérêts, frais et accessoires, à l'exécution des charges, clauses et conditions de la vente et ce, par privilège expressément réservé à l'organisme vendeur.

1.3 Remise de titres

Il ne sera remis aucun titre de propriété, mais les acquéreurs pourront se faire délivrer à leur frais tous extraits ou expéditions d'actes concernant le lot ou les lots à eux vendus.

1.4 Garanties

1.4.1 Garanties de l'état du lot privatif

le lotisseur autorise, dès la signature d'une promesse de vente ou d'un compromis de vente, l'ACQUEREUR à faire procéder par le constructeur de son choix, si celui-ci l'estime opportun, à toute étude du sol préalable susceptible de constituer un élément d'appréciation indispensable pour la réalisation de son projet de construction sur le lot objet de la réservation, l'ACQUEREUR s'engageant à remettre le terrain dans son état initial.

L'ACQUEREUR, qui a toute latitude pour visiter le terrain avant sa réservation, est réputé avoir constaté l'état géologique du sol ou du sous-sol, susceptible d'entraîner, de la part du constructeur, des travaux supplémentaires de fondations spéciales devant entrer dans le coût de la construction, il ne pourra obtenir une diminution de prix du terrain vendu ou une annulation de la vente.

Il est ici précisé en tant que de besoin, ce que l'ACQUEREUR reconnaît, que le coût d'une éventuelle étude du sol comme celui de travaux supplémentaires entraînés par des fondations spéciales ou autres travaux résultant de la structure géologique naturelle du sol et du sous-sol, restera à l'entière charge de l'ACQUEREUR et ne pourra donner lieu à aucune diminution de prix.

le lotisseur vendeur ne sera tenu 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.

1.4.2 Garanties d'éviction

Le VENDEUR sera tenu à la garantie d'éviction conformément à la loi. Il s'oblige à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions hypothécaires pouvant grever le lot du terrain vendu.

1.4.3 Garantie de contenance

Préalablement à la vente par acte notarié de chaque lot privatif, le lotisseur fera procéder, à ses frais, à son mesurage et à son bornage par un Expert-Géomètre de son choix.

Un plan régulier de chaque lot sera dressé par ledit Expert-Géomètre et devra obligatoirement être annexé à l'acte de vente, ce plan sera à la charge de l'acquéreur.

La contenance de chaque parcelle indiquée sur le plan des aménagements, 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 le lotisseur 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.

2. DROITS ET OBLIGATIONS DU PROPRIETAIRE DU LOT PRIVATIF

2.1 Droits et obligations relatifs à la construction

2.1.1 Solidarité

Pour les lots qui appartiendront à un ensemble de propriétaires, il y aura solidarité entre eux et les droits et actions, tant personnels que réels de l'organisme qui vendra, seront indivisibles à leur égard comme aussi à l'égard de leurs héritiers et représentants.

La même solidarité et indivisibilité existeront entre les acquéreurs et tous commandants qu'ils seraient substitués.

2.1.2 Permis de construire

Conformément à la législation en vigueur, l'acquéreur devra demander et obtenir un permis de construire en respectant les clauses du règlement. En même temps, l'acquéreur devra déposer une déclaration administrative pour les clôtures qui devront être conformes au règlement et réalisées dans un délai maximal de 3 ans de la date de délivrance du permis de construire.

2.1.3 Subdivision de lots/ réunion de lots

Toute division de lot unique est interdite, même dans le cas d'une indivision. Les copropriétaires ne pourront se prévaloir de l'article 815 du Code Civil pour déroger à cette règle. Toutefois, après une réunion de lots, il pourra être procédé à une division en vue de rétablir un ou plusieurs lots originaires. Le propriétaire d'un lot pourra faire un logement au maximum sur un même lot.

2.1.4 L'implantation des constructions

L'implantation des constructions sera obligatoirement effectuée par le Géomètre-Expert chargé des opérations dans le lotissement:

SELAFI GEOMAT
47, 49 rue KLEBER
35304 FOUGERES Cedex
tél. 02.99.99.32.32

Les frais et honoraires seront à la charge de l'acquéreur. Ceux-ci s'élèveront alors 380 euros HT pour chaque acquéreur et seront à verser directement au Notaire du lotissement.

2.1.5 Sujétions relatives aux travaux de construction

Chaque 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.

Il est interdit de :

- stocker des matériaux sur palettes ou en vrac sur les emprises des chaussées, trottoirs, espaces verts ou autres lots. De ce fait, ceux-ci devront être déposés directement sur le lot.

- les gravois devant, de leur côté, être évacués dès la réalisation des travaux.

- préparer du béton ou en manipuler en dehors du lot.

- les coulées de laitance devront être évacuées vers une fosse de décantation et absolument pas sur les voiries, trottoirs, espaces verts, autres lots, caniveaux, réseaux d'assainissements des eaux usées et des eaux pluviales, bassin de rétention.

lors du passage d'engins de levage ou de matériels de transport, les bordures de trottoirs devront être protégées par les moyens dont l'entreprise sera seule juge.

les stabilisateurs des matériels de levage ne devront pas prendre appui sur les bordures. S'ils doivent reposer sur la chaussée, il est nécessaire de faire une pièce de bois de dimension suffisante pour éviter les poinçonnements.

L'acquéreur devra, à cet effet, en informer son constructeur ou ses entreprises afin que ceux-ci prennent en charge les éventuelles détériorations qu'ils pourraient causer.

Chaque propriétaire est tenu directement à l'égard des autres propriétaires et du Lotisseur de réparer tous désordres créés par ses travaux, soit aux autres lots, soit aux voies, caniveaux, trottoirs ou autres équipements communs.

Chaque acquéreur devra, avant toute implantation altimétrique de son pavillon, vérifier la hauteur fil d'eau des boîtes de branchements Eaux Usées et Eaux Pluviales.

Dans le cas de l'impossibilité de raccorder son pavillon par écoulement gravitaire jusqu'à la boîte de branchement Eaux Usées et/ou Eaux Pluviales, l'acquéreur mettra en place le moyen adapté, à sa charge financière. Il pourra, par exemple, installer des pompes de refoulement.

L'acquéreur déclare avoir été informé qu'il devra verser le jour de la signature de l'acte d'achat en complément du prix de vente, sur un compte ouvert au nom du vendeur à l'Etude du Notaire, une somme de 300 (trois cent) euros en garantie des dégradations causées à tout ou partie des équipements collectifs du lotissement, par les acquéreurs et leurs entreprises de construction ou sous-traitants. S'il s'avère impossible d'identifier la personne à l'origine des dégradations présentées ci-dessus, les acquéreurs seront réputés solidairement responsables. Dans le cas où cette somme n'est pas utilisée, elle sera restituée dans les 3 mois après la réception du lotissement par Le LOTISSEUR.

2.1.6 Clôtures

La déclaration administrative relative aux clôtures devra être établie et déposée en même temps que la demande de permis de construire de la maison.

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 limites du lotissement ou limite d'espace vert seront à la charge du propriétaire de chaque lot intéressé.

Les compteurs EDF et GDF seront encastrés dans la maçonnerie des murets sur rue, en des emplacements dissimulés dans la mesure du possible.

2.1.7 Entrées de lots / stationnement

Les entrées de lots sont imposées. Elles auront une largeur de 5 mètres de façon à pouvoir recevoir 2 véhicules légers. Cet emplacement sera non clos côté rue et réservé au stationnement privé du lot considéré et strictement inconstructible. Il pourra cependant être recouvert par une structure bois ouverte (type pergola).

2.1.8 Entretien

Tous les lots devront être tenus en bon état de propreté, il est interdit d'y construire des annexes inesthétiques. Toute construction devra faire l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux.

Le terrain compris entre la voie publique et la construction devra toujours être entretenu. L'espace vert sera traité en jardinnet d'agrément comportant massifs floraux, arbustes, gazon, etc...

Les chenils et poulaillers sont interdits.

Les paraboles devront être intégrées au mieux de préférence sur les façades secondaires ou fixées au sol.

Le stationnement permanent de caravanes sur le domaine public est interdit.

Le stationnement de poids lourds ou cars, tant sur les lots que sur la voie publique, est interdit.

Les constructions doivent être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien dans le respect du règlement.

Les enduits et peinture des murs et façades seront périodiquement refaits.

2.1.9 Affichage

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

- 1 - pour les panneaux indiquant qu'une maison est à louer ou à vendre
- 2 - pour les panneaux dits de chantier.

2.2.2 Arbres et plantations

Responsabilité du propriétaire

Chaque propriétaire est responsable des dommages qui pourraient être causés par les arbres existant sur son lot privatif, qu'ils aient été ou non plantés par lui et ne peut se prévaloir, en cas de dommage, d'aucune cause d'exonération notamment vétusté, orage, foudre ou tempête.

Arbres mitoyens

Si un arbre se trouve dans une haie mitoyenne, il sera fait application des règles posées par l'article 670 du Code Civil, quant à sa propriété et quant à la responsabilité en résultant.

Distances légales des arbres

Nonobstant les dispositions des articles 671, 672 et 673 du Code Civil, le propriétaire du lot privatif ne pourra demander ni l'abattage, ni l'élagage d'un arbre existant sur un emplacement collectif, ou sur un autre lot privatif, même si celui-ci n'est pas à la distance légale sauf décision contraire de l'ensemble des co-lotis et du Lotisseur.

2.3 Relatifs aux constructions et frais

2.3.1 Contributions et charges

Chaque propriétaire acquittera les impôts, contributions et charges auxquels chaque lot privatif est assujéti à compter de son entrée en jouissance.

2.3.2 Frais et honoraires des contrats

Les frais, droits et honoraires des contrats de vente sont à la charge des acquéreurs et seront réglés entre les mains du Notaire à la signature de l'acte authentique de vente.

Ils devront en outre supporter les honoraires du géomètre expert foncier relatifs à l'implantation de la construction.

ARTICLE 3 - REGLES S'APPLIQUANT AUX PARTIES COLLECTIVES

1.COMPOSITION DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS

Les parties à l'usage collectif de tous les habitants du lotissement sont constituées par toutes les parties du terrain non réservées aux parties privées et par les ouvrages de toute nature qui y sont et y seront aménagés.

Les équipements à usage collectif sont des équipements d'INFRASTRUCTURE et comprennent notamment s'ils existent : voies de desserte,

réseaux d'assainissement des eaux pluviales,

réseaux d'assainissement des eaux usées,

réseaux divers de : eau potable, électricité, téléphone, éclairage public,gaz,

espaces verts ou espaces communs, passages piétons, haies, signalisations.

Le tout ainsi que lesdits équipements internes audit lotissement quant à leurs tracés de raccordement, leurs caractéristiques, leurs modalités de raccordement et leurs conditions de réalisation seront approuvés dans l'arrêté de lotir et sont repris dans le programme des travaux.

2.CREATION ET REALISATION DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS

La création et la réalisation des équipements collectifs sont à la charge exclusive du LOTISSEUR qui est tenu de les exécuter dans les conditions, modalités et prescriptions résultant de l'arrêté approuvant le lotissement et les arrêtés modificatifs, le cas échéant.

Ces équipements seront réalisés en deux phases (provisoire et définitive) en conformité des règles d'urbanisme et des stipulations de l'arrêté municipal autorisant le lotissement.

Le Lotisseur est tenu de mettre les dits équipements en état de conformité avec les plans et le programme des travaux.

3. OBLIGATIONS DU LOTISSEUR A L'EGARD DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS

3.1 Réseau de distribution de gaz

L'opération pourra être équipée d'un réseau de gaz propane en citernes collectives si l'opérateur retenu estime rentable l'investissement des infrastructures nécessaires à la mise en place d'un tel réseau, au moment de la pré-commercialisation des lots en fonction des intentions des acquéreurs d'utiliser cette énergie pour les 3 usages (cuisson, eau chaude, chauffage).

3.2 Obligations d'achèvement total

Nonobstant la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, Le LOTISSEUR demeure tenu d'achever effectivement tous les travaux d'équipement internes du lotissement :

dans le respect des conditions prévues par l'arrêté autorisant le lotissement et, le cas échéant, les arrêtés modificatifs, avec l'obligation, par le LOTISSEUR, de mettre ces travaux, si besoin est, en état de conformité avec les prescriptions de ces mêmes documents en respectant strictement toutes les règles de l'art.

3.3 Possibilité d'ajustements mineurs

Le LOTISSEUR se réserve néanmoins le droit de procéder, dans l'exécution desdits travaux, aux ajustements mineurs rendus nécessaires en raison des impératifs techniques ou des difficultés d'approvisionnement en matériaux qui apparaîtraient en cours de réalisation.

3.4 Modification du lotissement

Toute modification ou extension du lotissement interviendra dans le cadre prévu par les statuts de l'association syndicale conformément à l'article L.442-10 du code de l'urbanisme.

3.5 Exercice de l'action en garantie par une majorité de colotis

Les actions pouvant être engagées en vertu du présent article à l'encontre du LOTISSEUR et, le cas échéant, des exécuteurs de travaux ne pourront être exercées que par une majorité de co-lotis définie au code de l'Urbanisme.