

Commune de Liffré

Lotissement « Le Domaine de la Prétais »

CAHIER DES CHARGES

ARTICLE 1 – NATURE DU CAHIER DES CHARGES

GENERALITES

L'opération dénommée « Le Domaine de la Prétais » est située sur le territoire de la commune de LIFFRE.

Elle comporte 122 lots individuels et 6 lots collectifs aménagés par LAMOTTE Aménageur Lotisseur, désignée ci-après le lotisseur.

1. OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer :

- Les règles de caractère privé qui s'ajoutent aux dispositions de caractère réglementaire contenues dans le règlement d'utilisation des lots.
- Les conditions générales des ventes et des locations 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 RENNES au plus tard en même temps que la première vente 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.

Le respect du présent cahier des charges et du règlement du lotissement est assuré par les propriétaires de lot, ou bien par la commune de LIFFRE lorsque celle-ci classera les ouvrages dans le domaine communal. En cas de transgression ou de différent, le Tribunal de Grande Instance est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée, notamment en démolition, et allouer tous dommages et intérêts.

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 pourra 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 son mesurage et à son bornage par le Géomètre-Expert de l'opération, à savoir le cabinet HAMEL.

Un plan régulier de chaque lot sera dressé par ledit Géomètre-Expert et devra obligatoirement être annexé à l'acte de vente. Ce plan devra être utilisé pour établir le plan masse annexé à la demande de permis de construire.

Les frais de piquetage ou de bornage des parcelles seront à la charge du LOTISSEUR. Tout rétablissement du bornage après démarrage de la construction sera à la charge de L'ACQUEREUR.

La contenance de chaque parcelle indiquée sur le plan de masse, 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.

1.4.4 Conditions générales de la vente

- 1° - La vente des lots constructibles est effectuée aux conditions ordinaires et de droits.
- 2° - Tout acquéreur prendra le ou les lots à lui vendus, dans l'état où ils se trouveront le jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix pour raison dudit état quel qu'il soit, ni pour aucun autre motif.
- 3° - En particulier, il ne pourra élever aucune réclamation en cas de modifications des tracés ou des surfaces des lots autres que le sien, ou de modifications apportées à la voirie et à la viabilité en accord avec les autorités municipales ou préfectorales qualifiées.
- 4° - Locations ou partages qui seraient conclus par l'acquéreur en méconnaissance des dispositions du présent cahier des charges, du règlement du lotissement et éventuellement des statuts de l'Association Syndicale seront nuls et de nul effet.

1.4.5 Servitudes

- 1° - Tout acquéreur déclare bien connaître le ou les lots à lui vendus, pour les avoir examinés sur place.
- 2° - Les acquéreurs souffriront sans indemnité les servitudes frappant les lots qu'ils acquièrent, comme celles pouvant être portées sur les biens dont ils ont collectivement la jouissance.
- 3° - Ils profiteront sans charge des servitudes actives dont pourrait bénéficier le lot dont ils sont devenus propriétaires.
- 4° - Les acquéreurs des lots ne pourront s'opposer au passage des canalisations d'eau, d'assainissement, d'électricité ou de télécommunication, devant pour des raisons

techniques traverser éventuellement leur lot, et aux servitudes qui en résulteront. Ils ne pourront s'opposer ni au surplomb de leur lot par le réseau aérien de distribution électrique, ni à l'élagage des arbres ou haies pouvant gêner ce réseau.

5° - Le lotisseur se réserve le droit de passage et de raccordement par tous les moyens sur les voies et réseaux du lotissement, y compris en cas de réalisation ou extension d'opération sur des terrains contigus au lotissement.

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 command qu'ils seraient substitués.

2.1.2 Permis de construire - Délais

Conformément à la législation en vigueur, l'acquéreur devra demander et obtenir un permis de construire en respectant les clauses du règlement et autres documents du permis d'aménager.

- **Suivi architectural**

La Ville de Liffré et le lotisseur souhaitent garantir une harmonie du paysage urbain dans l'opération, et pour ce faire, instaure un suivi architectural. Pour assurer ce suivi, tout acquéreur est tenu, avant de déposer la demande de permis de construire concernant la construction qu'il souhaite édifier sur le terrain qu'il a acquis, de soumettre son projet à l'agrément de l'architecte-urbaniste

Atelier LOYER – Architectes –urbanistes

4, bis rue de la Noë

35170 Bruz

Tél : 02 99 05 99 05 – Email : cp@architecte-loyer.com

Cette soumission devra se faire au moyen de la transmission de la totalité des pièces devant constituer la demande de permis de construire à l'architecte-urbaniste conseil par un courrier adressé en la forme recommandée avec avis de réception postal.

Celui-ci disposera d'un délai de 30 jours maximum pour formuler ses observations et les adresser à l'acquéreur.

L'absence de réponse de sa part, passé ce délai, vaudra accord tacite sur le projet.

Pour le bon fonctionnement de cette procédure de suivi architectural, il est vivement conseillé à l'acquéreur et à son constructeur ou Maître d'œuvre :

- de **consulter l'architecte-urbaniste conseil dès le niveau « esquisse » de son projet pour une validation de principe en effectuant un envoi des premiers éléments par courrier**

électronique. A ce stade d'études, l'architecte-urbaniste conseil pourra formuler quelques suggestions à l'acquéreur et à son constructeur ou Maître d'œuvre.

- de prendre connaissance des réalisations ou des projets envisagés sur les parcelles contiguës (consultation des permis de construire déposés en Mairie de Liffré).

L'acquéreur sera tenu, s'il y a lieu, de modifier son projet pour le mettre en conformité avec les observations émises par l'architecte-urbaniste conseil. Et l'acquéreur ne pourra déposer la demande de permis de construire auprès de la Mairie de Liffré que pour autant, soit que l'architecte-urbaniste conseil aura émis un avis favorable, exprès ou tacite, sur le projet, soit qu'il aura amendé le projet pour le mettre en conformité avec les observations de l'architecte-urbaniste conseil.

Toute modification du projet, avant sa réalisation comme postérieurement à l'édification de la construction, devra être soumise, selon la procédure ci-dessus décrite, au suivi architectural.

L'obtention de l'avis favorable autorisera l'acquéreur à déposer son dossier en mairie pour instruction, mais ne saurait garantir l'issue de cette dernière..

Les frais et honoraires correspondant seront à la charge de l'acquéreur et seront réglés le jour de la signature de l'acte à chez le notaire (chèque libellé au nom de l'architecte-urbaniste).

- **Etude préalable d'adaptation au sol**

Tout dépôt de permis de construire devra faire l'objet d'une **étude préalable d'adaptation au sol**. Chaque acquéreur fera procéder aux études, examens et sondages utiles, pour la définition et la réalisation de son projet et des dispositions particulières éventuelles à prendre.

Il appartient au constructeur et, à lui seul, et sous sa responsabilité de déterminer les caractéristiques des fondations à réaliser et d'en fixer le prix en faisant procéder au préalable à des sondages.

En tout état de cause et de convention expresse, il est stipulé que le coût des travaux supplémentaires entraînés, le cas échéant, par des fondations spéciales ou autres travaux résultant de la structure géologique naturelle du sol, reste exclusivement à la charge de l'acquéreur et ne pourra donner lieu à une diminution du prix du terrain.

- **Engagement de la construction**

L'acquéreur s'engage à avoir terminé les travaux et présenté en mairie, la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux dans un délai de dix-huit (18) mois à compter de la plus tardive des deux dates suivantes :

- la signature de l'acte authentique d'acquisition
- l'obtention du permis de construire.

Chaque propriétaire construit dans le respect des dispositions du règlement du lotissement après avoir obtenu un permis de construire. Dans l'hypothèse où l'acquéreur réalisera une clôture, **un plan et /ou un schéma déterminant le traitement des clôtures** sera joint aux plans de la demande de permis de construire afin de vérifier l'harmonisation dans la composition d'ensemble.

2.1.3 Subdivision de lots/ réunion de lots

Le propriétaire d'un lot individuel ne pourra faire qu'un logement au maximum sur un même lot.

En vue du respect de l'objectif de densité, la réunion des lots individuels libres de constructeurs est interdite.

2.1.4 L'implantation des constructions

L'acquéreur construit à ses frais et risques, déclarant bien connaître le terrain pour l'avoir personnellement visité. Il fera son affaire personnelle de toutes précautions préalables à la mise en oeuvre de sa propre construction, sans pouvoir n'exercer aucun recours contre le lotisseur pour n'avoir pas pris les précautions utiles.

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

HAMEL – Géomètres Experts
28, rue Saint-Georges
35690 Acigné
Tél : 02 99 62 52 10 – Fax : 02 99 62 21 67

Les frais et honoraires de cette implantation seront à la charge de l'acquéreur et seront réglés chez le notaire le jour de la signature de l'acte (chèque libellé au nom du géomètre).

2.1.5 Prescriptions 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.

Les accès au chantier se feront en concertation avec la Ville. Les co-lotis sont tenus de garantir la libre circulation dans le lotissement pendant la durée de leur chantier de construction.

Il est interdit de :

- Stocker des terres de terrassements excédentaires dans le but de les régaler sur le lot à l'issue de la construction (le remblaiement des terrains ne sera autorisé, si nécessaire, qu'en périphérie immédiate de la construction). Au-delà, les abords de la maison devront reprendre les profils du terrain naturel avant construction. Les éventuels talutages pour compenser la différence de niveau entre le lot remodelé et le domaine public seront obligatoirement réalisés, par l'acquéreur, sur son lot.
- stocker des terres ou des matériaux sur palettes ou en vrac sur les emprises des chaussées, trottoirs, espaces verts **ou sur les lots riverains**. De ce fait, ceux-ci devront être déposés directement sur le lot. Les gravats devront, de leur côté, être évacués dès la réalisation des travaux.
L'ACQUEREUR s'interdit de créer, par lui-même ou par ses entrepreneurs et ouvriers, tout dépôt de matériaux ou de gravats hors de son lot et reste

responsable des dégradations qui pourraient se produire à la voirie pendant la période des travaux de sa construction. Il procédera dans les meilleurs délais à l'enlèvement des gravats existants sur son propre lot du fait des travaux de construction.

Dans les six mois de l'achèvement des travaux, le propriétaire devra avoir fait disparaître tous les entassements et dépôts de matériaux divers. Ultérieurement, les parcelles devront être laissées libres de tous entassements et tous dépôts de matériaux divers.

- préparer du béton ou en manipuler en dehors du lot. Les coulées de laitance ne devront en aucun cas atteindre les voiries, trottoirs, espaces verts, autres lots, caniveaux, réseaux d'assainissements des eaux usées et des eaux pluviales, bassin de rétention.
- brûler sur place les déchets de construction, ou tous autres matériaux et emballages.

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.

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 bloqué ouvert au nom du vendeur à l'Etude du Notaire, une somme en garantie des dégradations causées à tout ou partie des équipements collectifs ou privés du lotissement, par les acquéreurs ou leurs entreprises de construction ou sous-traitants et dont la réparation serait supportée par le lotisseur. 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 ou que partiellement utilisée, elle sera ou le solde sera restitué aux acquéreurs dans le mois suivant la rétrocession des espaces communs à la collectivité ou l'ASL.

Chaque acquéreur devra, avant toute implantation altimétrique de sa construction, vérifier la hauteur fil d'eau de sa boîte de branchement eaux usées et eaux pluviales.

Dans le cas de l'impossibilité de raccorder sa construction par écoulement gravitaire, l'acquéreur mettra en place le moyen adapté, à sa charge financière.

2.1.6 Entrée de lot / stationnement

L'entrée de lot sera réalisée par l'acquéreur conformément au plan de vente annexé à l'acte authentique et devra permettre le stationnement de 2 véhicules légers. Cet emplacement imposé sera non clos côté rue et réservé au stationnement privé du lot considéré.

2.1.7 Clôtures

Les clôtures, si elles existent, seront réalisées conformément au règlement du lotissement.

2.1.8 Mitoyennetés

Tout aménagement spécifique (talus, mur de soutènement, etc.) consécutif à la modification altimétrique d'un lot entre 2 propriétés riveraines sera réalisé en totalité sur l'assiette foncière du lot demandeur et restera à la charge exclusive du lot demandeur.

2.1.9 Entretien extérieur des constructions

Tous les lots devront être tenus en bon état de propreté.

Toute construction devra faire l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Le terrain compris entre la voie publique et la construction devra toujours être entretenu.

L'espace vert sera traité en jardin d'agrément comportant des massifs floraux, arbustes, gazon, etc....

Les chenils, poulaillers, clapiers et autres constructions d'élevage d'animaux susceptibles d'entraîner des nuisances pour le voisinage sont interdits.

Le stationnement permanent de caravanes ou camping-cars sur le domaine public est interdit.

Le stationnement de poids lourds ou autocars, 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.

Il ne pourra être admis aux fenêtres, sur les façades extérieures, ni sur les balcons, aucun objet pouvant nuire à la propreté ou au bon aspect du lotissement.

Les portes d'entrées, les fenêtres, les persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes, barres d'appuis, balcons, de même que leurs peintures extérieures, et, d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie du bâtiment, devra être maintenu en bon état.

Il sera interdit d'étendre du linge de façon apparente.

Toute clôture en mauvais état ou cassée devra être remplacée. La pelouse devra être tondue régulièrement. D'une manière générale, toute dégradation choquante à l'esthétique de la parcelle devra être corrigée aux frais de l'acquéreur.

Elagage et débroussaillage: chaque propriétaire devra entretenir son lot de façon que le terrain soit constamment débroussaillé. Les haies seront élaguées en temps utile pour éviter toute propagation d'incendie et tout surplomb des parcelles voisines et espaces communs.

2.1.10 Environnement

1° - Les acquéreurs devront respecter la tranquillité d'autrui et le calme de l'ensemble. Il sera interdit d'utiliser des appareils générateurs de nuisances excessives, bruit et pollution.

2° - L'utilisation des espaces communs et des espaces verts, notamment pour le jeu, devra se faire dans le respect et la tranquillité des riverains.

2.1.11 Télévision

Les antennes de toit (de type râteau) ne sont autorisées que si elles sont implantées dans les combles de la construction ou des annexes.

Les paraboles devront être intégrées dans le volume de la construction, sur les façades secondaires ou fixées au sol (non visibles de la rue).

2.1.12 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. Arbres et plantations

2.2.1 Responsabilité du propriétaire

Chaque propriétaire est responsable des dommages qui pourraient être causés par les arbres existants 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.

Les arbres existants conservés par LE LOTISSEUR, sur ou à proximité des lots privatifs devront impérativement être protégés.

Aucun mouvement de terre (remblai ou déblai) sur le système racinaire ne sera toléré autour du tronc dans l'emprise circulaire correspondant à l'aplomb de la couronne de l'arbre.

2.2.2 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.

2.2.3 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.

2.3 Obligations relatives 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, télécommunications, éclairage public, gaz si les lots sont desservis, etc..
- espaces verts ou espaces communs, passages piétons, haies, signalisations.

Le tout ainsi que lesdits équipements internes au dit 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, mais également dans les règles de l'art.

L'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance du programme des travaux prévus. Il s'interdit toute ingérence dans les relations que pourraient avoir le lotisseur avec les entrepreneurs pour certains travaux qui resteraient à faire ou à reprendre pour cause de malfaçon jusqu'à leur terminaison complète.

L'acquéreur s'engage à remettre en état les équipements : trottoirs, bordures, chaussée, coffrets, citerneaux, etc. pour toutes dégradations qui seraient constatées à l'achèvement de sa construction.

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 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.

3.2 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.

3.3 Modification du lotissement

Toute modification ou extension du lotissement interviendra en conformité avec l'article L.442-10 du code de l'urbanisme.

Les frais et honoraires du dossier modificatif, ainsi que toutes les conséquences financières liées à des travaux supplémentaires engendrés par le modificatif, seront exclusivement à la charge du ou des propriétaires demandeurs du modificatif.

3.4 Garantie

Le lotisseur est tenu de réaliser les dits équipements susvisés en conformité avec les plans et le programme des travaux du permis d'aménager approuvé, mais également dans les règles de l'art. Le lotisseur n'est pas tenu à l'obligation de garantie quant aux défauts cachés des dits équipements et la commune est subrogée dans ses droits et actions à l'encontre des locataires d'ouvrages.

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.

3.6 Propriété des équipements

1° - Le lotisseur vend des parcelles divisées.

2° - Chaque acquéreur par le fait même de son acquisition, devient copropriétaire du sol, des voies et de l'ensemble des équipements communs du lotissement, au prorata de son nombre de lots par rapport à l'ensemble. Dès que l'association Syndicale est constituée, il y a automatiquement transfert au profit de cette dernière de la propriété de la quote-part de chacun des copropriétaires dans les équipements énoncés. Le LOTISSEUR étant dégagé de ses obligations envers l'Association Syndicale dès que les travaux de mise en viabilité ont été effectués conformément au programme des travaux.

2° - Les équipements communs sont destinés en principe à être incorporée ultérieurement dans le domaine communal à l'issue des travaux.

3.7 Répurgation

Chacun des co-lotis sera tenu de déposer ses déchets dans l'un des points d'apport volontaires répartis dans l'ensemble du lotissement.

3.8 Contributions des propriétaires

1° - Toutes dépenses supplémentaires dues au fait d'un acquéreur par détérioration des ouvrages communs (chaussée, réseaux divers, bordures, candélabres, plantations, etc...) sera à sa charge exclusive.

2° - Toutes dépenses supplémentaires du fait des acquéreurs, constructeurs, par détérioration des dits ouvrages par leur fait ou par celui de leurs entrepreneurs ou fournisseurs, seront à leur charge exclusive.

3.9 Clôtures sur voies publiques – Entrée

Dans l'hypothèse où l'acquéreur réalisera une clôture, un plan et/ou un schéma déterminant le traitement des clôtures sera joint aux plans de la demande de permis de construire afin de vérifier leur harmonisation dans la composition d'ensemble. La clôture sera réalisée en toute propriété ou en mitoyenneté avec l'accord du riverain. Le lotisseur ne pourra être contraint à réaliser une clôture en mitoyenneté pour les lots qu'il n'aurait pas encore vendus.

Lors de la construction des clôtures, les accotements devront être remis en état aux frais de l'acquéreur. Les entrées des garages devront être réalisées en mêmes matériaux que les accotements destinés au stationnement, les raccords seront convenablement faits.

3.10 Conditions particulières de raccordement aux réseaux divers

1° - Assainissement Eaux usées / Eaux pluviales

Pour l'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales, les branchements devront se faire sur les boîtes de branchement prévues à cet effet.

L'acquéreur devra obligatoirement se conformer au règlement sanitaire applicable sur le territoire de la commune, ainsi qu'aux additifs qui pourraient intervenir. Ces raccordements devront être effectués conformément aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur, ainsi qu'aux prescriptions des services techniques municipaux et autres services publics intéressés.

Les taxes ou participations éventuelles de raccordement au réseau eaux usées seront à la charge de l'acquéreur du lot.

2° - Eau, électricité, téléphone, gaz éventuel

Les branchements jusqu'en limite de propriété seront exécutés par le lotisseur. Les acquéreurs se brancheront à leurs frais aux coffrets et réseaux en attentes installés par le lotisseur, par l'intermédiaire d'un branchement souterrain.

Lors des travaux de raccordements souterrains sur les parcelles privées, de la construction aux coffrets mis en place par le lotisseur (liaisons B), l'acquéreur ou ses entrepreneurs prendront soin de bien compacter les tranchées lors de leur fermeture.

Un mauvais compactage pouvant déstabiliser les coffrets, l'acquéreur fera intervenir à ses frais l'entreprise concessionnaire pour remettre en état le ou les coffrets détériorés.

Les acquéreurs feront leur affaire personnelle de tous les contrats et abonnements avec les administrations ou services concessionnaires.

3° - Travaux spéciaux et remise en état :

Tous déplacements des ouvrages de branchement, de raccordement, coffrets, citerneaux, ainsi que toutes modifications de niveau, après réalisation des ouvrages, sera à la charge exclusive des acquéreurs, après accord du lotisseur et acceptation de devis de la part des concessionnaires.

Pour tous travaux nécessitant l'ouverture de nouvelles tranchées, le constructeur aura la charge de remettre en état les chaussées, trottoirs, bordures, plantations, engazonnement, espaces verts, etc... Et devra au préalable obtenir l'accord du Maire de la commune, des concessionnaires concernés, et du lotisseur tant que les espaces communs n'auront pas été rétrocedés.

Pendant les périodes de gel, toutes précautions seront prises par les occupants pour éviter la rupture des canalisations d'évacuation.

Toutes modifications des équipements mis en place par le lotisseur dans le cadre du programme des travaux (branchements AEP, EU, EP, coffrets EDF, télécommunications, candélabres, etc...) sollicitées par un acquéreur ne pourront être réalisées sur son terrain ou l'espace collectif

- Qu'après accord du lotisseur tant qu'il sera propriétaire des parcelles du lotissement ;
- Que par les Sociétés Gestionnaires des différents réseaux ;
- Qu'après accord de la commune de LIFFRE lorsque celle-ci aura pris en charge les dits équipements et espaces communs du lotissement ;
- Qu'aux frais exclusifs du demandeur.

Les contraintes de réalisation pourront entraîner des modifications mineures sur l'emplacement, la nature et la section des réseaux.

Tous autres raccordements que ceux prévus par le lotisseur seront à la charge exclusive des acquéreurs.

3.11 Utilisation des dépôts de garantie

1° - L'exécution des travaux liés à la réalisation des constructions de pavillons entraîne parfois la dégradation de certains ouvrages de voirie et réseaux divers (VRD), l'établissement des responsabilités en vue d'obtenir réparation restant difficile à déterminer.

2° - En conséquence, chaque acquéreur, verse un dépôt de garantie à titre de provision pour réparation. Cette somme est consignée sur un compte en l'étude du notaire mandaté pour la rédaction des actes, la somme globale étant gérée par le lotisseur.

3° - Dans le cadre du mandat d'intérêt commun conféré au lotisseur, celui-ci pourra faire procéder aux réparations en utilisant tout ou partie des dépôts de garantie prélevés lors de la signature des actes, et ceci sans l'autorisation préalable du propriétaire du lot .

4° - Les dépôts de garantie couvriront :

- Les dépenses de réparation des dégradations non imputables (l'auteur n'ayant pu être identifié),
- Les dégradations non indemnisées lorsque le propriétaire ne peut faire valoir ses droits vis à vis du responsable des dites dégradations.
- Les dépenses de réparation au droit d'un lot, lorsque le propriétaire manifestement responsable ou ses entrepreneurs ne veulent pas réparer après mise en demeure.
- Les dépenses liées à l'évacuation de déchets de construction laissés en dépôt sur les parties communes.
- Et plus généralement, toutes dépenses liées à la réparation de dommages ou dégâts causés aux parties communes.

5° - Dès les premiers fonds versés par les acquéreurs sur le compte détenu par le notaire, le lotisseur aura la faculté d'utiliser, si nécessaire, les sommes disponibles.

6° - Après Déclaration d'Achèvement et de Conformité des Travaux (DACT) devenue définitive, et après signature de l'acte authentique de cession des terrains et équipements communs à la commune, la restitution aux co-lotis des sommes non utilisées et la clôture du compte ne pourra se faire qu'après accord expresse du lotisseur.

Un décompte définitif des sommes dépensées sera alors établi par le notaire.

ARTICLE 4 : DISPOSITIONS DIVERSES

4.1 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.

4.2 Equipements individuels

Chaque acquéreur est tenu de réaliser les équipements non prévus au programme des travaux, à sa charge exclusive, et ce conformément au règlement du lotissement, sans pouvoir exercer aucun recours contre le lotisseur pour insuffisance des équipements ou pour tout fonctionnement défectueux.

4.3 Stationnement des véhicules

1° - Le stationnement des poids lourds est interdit dans le lotissement.

2° - Le stationnement des caravanes et / ou roulottes, même temporairement, est interdit sur les voies du lotissement et sur les parcelles dès lors qu'elles peuvent être perçues à partir d'un point quelconque de l'espace commun.

4.4 Servitudes imposées à chaque lot

1° - Chaque lot devra supporter le passage des réseaux qui seraient nécessaires à l'alimentation générale du lotissement, et son propriétaire devra permettre l'accès à tout ouvrier ou entrepreneur qui serait chargé de l'entretien de ce réseau sans que cette servitude donne lieu à une quelconque compensation.

2° - L'acquéreur de chaque lot sur lequel le lotisseur a réalisé des plantations devra soigneusement les entretenir.

3° - Si certains lots sont grevés d'une servitude de passage de réseaux, celle-ci sera indiquée sur les plans individuels des lots concernés.

4.5 Charges

1° - Les acquéreurs acquitteront à compter du jour fixé pour leur entrée en jouissance, tous les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels les immeubles vendus peuvent et pourront être assujettis, et notamment la participation pour assainissement collectif (PAC) et la taxe d'aménagement.

2° - Après classement des voies dans la voirie communale, toutes les propriétés situées en bordure de ces voies ou y ayant accès seront astreintes aux charges communales de voirie en résultant.

4.6 Approbation administrative

1° - Le lotisseur remplira les formalités nécessaires pour obtenir l'approbation administrative du lotissement.

2° - Les dispositions du présent cahier des charges ne seront rendues définitives qu'au moment de cette approbation.

4.7 Obligation de contracter une assurance

Les propriétaires sont tenus de contracter une assurance incendie et recours pour les bâtiments construits sur leurs parcelles.

4.8 Modification

1° - Les modifications au présent Cahier des Charges qui ne mettent pas en cause la responsabilité du lotisseur peuvent être réalisées conformément à la réglementation en vigueur.

2° - Un exemplaire du présent cahier des charges devra être remis à chaque acquéreur.

Rennes, le 23 juin 2015

Maître d'Ouvrage

LAMOTTE Aménageur Lotisseur
5, boulevard Magenta – CS 11214
35012 Rennes Cedex
Tél : 02 99 67 28 43 – Fax : 02 99 30 95 07