

Commune de MERDRIGNAC

CAHIER DES CHARGES

« Le hameau de la Chevalerie »
32 Lots

Commune de MERDRIGNAC
LOTISSEMENT COMMUNAL
LA CHEVALERIE

CAHIER DES CHARGES

SOMMAIRE

TITRE I OBJET DU CAHIER DES CHARGES

TITRE II CONDITIONS GENERALES DES VENTES

TITRE III SERVITUDES

TITRE IV VIABILITE

TITRE V DISPOSITIONS GENERALES

Les clauses contractuelles, régissant les rapports entre le lotisseur et les acquéreurs des lots du lotissement sont fixées au présent Cahier des Charges.

TITRE I - OBJET DU CAHIER DES CHARGES

La création, l'organisation et le fonctionnement du lotissement, des droits et obligations du lotisseur, ceux des acquéreurs de lots et de toute personne physique ou morale détenant ou exerçant à quelque titre que ce soit un droit de propriété sur tout ou partie des biens composant le lotissement, sont régis par les dispositions du présent Cahier des Charges ainsi que par les prescriptions du règlement du lotissement et du programme des travaux.

TITRE II - CONDITIONS GENERALES DES VENTES

ARTICLE 1 - VENTE DES LOTS

1-01 - La vente des lots est effectuée aux conditions ordinaires et de droit.

1-02 - Tout acquéreur prendra le ou les lots à lui vendu, 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 motif.

1-03 - En outre, les cessions de lots ne peuvent être consenties que pour l'édification des constructions conformes aux types définis par le règlement de lotissement.

ARTICLE 2 - NULLITE

Les actes de vente, location ou partage qui seront conclus par l'acquéreur en méconnaissance des dispositions du présent Cahier des Charges ou du règlement du lotissement seront nuls et de nul effet.

ARTICLE 3 - MESURAGE ET BORNAGE

3-01 - Le lotisseur devra, préalablement à la mise en vente des lots, faire procéder au mesurage et au bornage des lots par un géomètre-expert.

3-02 - Un plan régulier de chaque lot sera dressé par le cabinet NICOLAS à LOUDEAC et annexé à l'Acte de Vente, sur lequel seront définies les limites du lot avec les dimensions, la contenance définitive, le numéro et la section cadastrale, la surface de plancher hors oeuvre nette maximale autorisée.

3-03 - Avant la signature de l'Acte de Vente, l'acquéreur sera censé avoir fait vérifier les plans et le bornage de son lot par le géomètre-expert.

Aucune réclamation ne sera plus admise après la signature de l'Acte de Vente.

3-04 - Il est conseillé à chaque acquéreur de faire implanter la construction principale par un géomètre expert.

ARTICLE 4 - RENSEIGNEMENTS TECHNIQUES/ETUDE DE SOL

4-01 - Chaque acquéreur dans le cadre de son projet sera censé s'être préalablement informé auprès du Maître d'ouvrage :

- Sur les niveaux définitifs des voiries au droit de son lot,
- Sur l'emplacement des attentes de branchements,
- Sur l'implantation des ouvrages divers prévus (plantations et mobilier urbain - poste transformateur - refuge poubelles - candélabres, etc...).

4-02 - Le terrain du lotissement n'a pas fait l'objet d'une étude de sol. Chaque acquéreur pourra le cas échéant, et à ses frais étudier la nature du sol sur son lot avant la réalisation de sa construction.

TITRE III - SERVITUDES

ARTICLE 5 - SERVITUDES GENERALES

5-01 - L'acquéreur déclare bien connaître le ou les lots vendus, pour les avoir visités sur place.

5-02 - L'acquéreur souffrira sans indemnité de toutes les servitudes frappant le lot qu'il acquiert comme celles pouvant être portées sur les biens dont ils ont collectivement la jouissance.

5-03 - Il jouira de même et sans soulte, de toutes les servitudes actives qui pourraient être portées sur les mêmes biens.

ARTICLE 6 - SERVITUDE D'URBANISME

6-01 - Le lotisseur, les acquéreurs et éventuellement les locataires des lots, seront tenus de se conformer au règlement du lotissement.

6-02 - Accès et voirie

La voirie sera réalisée conformément au plan de voirie et desservira l'ensemble des lots destinés à la construction.

6-03 - Ouvrages existants

Les ouvrages particuliers et publics sont en principe implantés hors des accès éventuellement précisés au plan de masse.

6-04 - Déplacement d'ouvrages existants

La modification éventuelle des accès prévus ne pourra être envisagée qu'avec l'accord du lotisseur. Dans le cas où cette modification entraîne le déplacement d'ouvrage ou de quelque modification des équipements public ou privé, il appartiendra au propriétaire du lot de supporter la totalité des frais et charges conséquents de cette modification.

6-05 - Caractéristiques des terrains

- Les formes et caractéristiques des lots sont précisées sur les différents documents graphiques annexés au présent règlement.
- Seul le plan individuel établi par le géomètre-expert ainsi que les renseignements qui y sont portés ont valeur contractuelle.

ARTICLE 7 - PROHIBITIONS

7-01 - Sont prohibés dans le lotissement les dépôts de toutes natures, tels que matériaux, épaves de vieilles voitures, etc...

7-02 - L'étendage du linge de façon permanente est interdit. Les séchoirs pourront être installés au fond des lots sous réserve qu'ils soient intégralement dissimulés par des écrans de verdure.

7-03 - Par exception, seront seuls autorisés en faible quantité, les dépôts de combustibles nécessaires à l'alimentation des logements, à condition qu'ils soient non visibles à partir des voies ou espaces publics du lotissement.

ARTICLE 8 - SERVITUDES D'ESTHETIQUE ET D'HYGIENE

8-01 - Les constructions à édifier sur le lotissement forment un ensemble à usage principal d'habitation dont l'esthétique générale devra toujours être maintenue.

8-02 - Les règles d'hygiène devront toujours être respectées en conformité avec les règlements administratifs en vigueur.

8-03 - Chaque propriétaire ou locataire devra entreposer ses ordures ménagères en conteneur dans les aires de stockage collectifs appropriées.

ARTICLE 9 - TENUE GENERALE

9-01 - Les lots et les constructions doivent être tenus constamment en excellent état de propreté et d'entretien de manière que l'aspect du lotissement ne se trouve pas altéré.

9-02 - Les propriétaires ou les occupants du lotissement ne devront faire sur les voies, les trottoirs ou les parties communes, aucun dépôt de matériaux, décharges, ordures ménagères ou autres.

9-03 - De même, les décharges (ordures, déchets, matériaux, fumiers, etc...) sont interdites sur toute l'étendue des lots. Chaque propriétaire ou occupant doit mettre ses propres déchets au service de nettoyage ou les porter à la déchetterie ou encore les déposer dans l'espace conteneur prévu dans le lotissement.

9-04 - Les matériaux de construction en cours d'utilisation, et seulement pendant cette période peuvent être déposés sur le terrain des lots intéressés, mais en aucune façon à l'extérieur des lots, sur les parties communes du lotissement ni sur l'emprise des voies.

9-05 - Les propriétaires ou les occupants du lotissement ne peuvent modifier l'écoulement des eaux de ruissellement ni obstruer, même partiellement et temporairement les caniveaux des voies pour quelque cause que ce soit.

9-06 - Il est interdit de procéder à un affichage ou une publicité sur les terrains, clôtures et constructions.

9-07 - Les propriétaires ou les occupants des lots seront seulement autorisés à apposer à l'entrée des constructions, une plaque ou panneau de dimension normale, relatif à la profession exercée par l'occupant.

ARTICLE 10 - ADAPTATION AUX VOIES, AU SOL ET AUX BRANCHEMENTS EN ATTENTE

10 - 01 - Niveau des seuils

- Les seuils de portails, portillons, porte de garage et porte d'entrée, seront définis et implantés par rapport aux ouvrages de voirie (chaussées et bordures).

- Tout propriétaire réalisant sa construction en phase de voirie provisoire devra impérativement établir le niveau de ses seuils en référence au niveau définitif des voies et trottoirs au droit de son lot.

10-02 - Sous-sols/demi sous-sols admis

- Les sous-sols ou demi sous-sols à usage de garage pourront être réalisés sur les lots raccordables aux réseaux d'assainissement à la condition expresse que ce raccordement se fasse dans des conditions acceptables de conformité au règlement du lotissement.

- Chaque acquéreur devra s'informer des cotes radiers d'assainissement avant toute réalisation de sous-sol ou demi-sous-sol.

10-03 - Raccordement aux réseaux d'assainissement

- avant l'implantation de sa construction, chaque propriétaire sera censé avoir contrôlé ou fait contrôler par les techniciens et entrepreneurs de son choix, le niveau des attentes EU et EP réalisées au droit de son lot.

ARTICLE 11 - MODIFICATION DU LOTISSEMENT

11-01 - Toutes modifications du lotissement feront l'objet d'une demande par le lotisseur conformément aux dispositions du code de l'urbanisme

11-02 - Les modifications dites mineures et rendues adaptables par le plan de masse seront soumises par le lotisseur à l'accord de l'administration concernée.

TITRE IV - VIABILITE

ARTICLE 12 - DROIT DES ACQUEREURS

12-01 - Le sol des voies créées demeurera affecté perpétuellement à la circulation publique.

ARTICLE 13 - EQUIPEMENTS PARTICULIERS DES LOTS

13-01 - Le lotisseur réalisera les réseaux nécessaires à l'alimentation et à l'évacuation des habitations, les conditions de raccordements et de branchements se feront de la façon suivante :

Eaux usées

- Une canalisation sera placée en attente à 1m à l'intérieur de chaque lot ou en limite. Seules, les eaux vannes et ménagères y seront raccordées à l'exclusion formelle des eaux pluviales.

Eaux pluviales

- Une canalisation sera placée en attente à 1m à l'intérieur de chaque lot ou en

limite. Les eaux provenant du ruissellement des toitures et terrasses pourront y être rejetées par le biais des puisards.

Eau potable

- L'antenne de branchement aboutira dans un citerneau de comptage placé à l'intérieur du lot (1 m environ).
- L'acquéreur fera sa demande de pose de compteur auprès du concessionnaire.

Génie civil téléphone

- Un fourreau directement raccordé à la chambre de tirage aboutira dans un citerneau placé à l'intérieur du lot.
- Le service de téléphonie interviendra à la demande du futur abonné pour le passage et le raccordement du câble téléphonique.

Electricité basse tension

- Chaque lot sera équipé d'un coffret accessible depuis le domaine public et permettant le branchement de la construction en souterrain.

Gaz

Chaque lot sera équipé d'un coffret accessible depuis le domaine public et permettant l'utilisation du gaz pour les usages suivants : cuisine, eau chaude et chauffage des locaux.

ARTICLE 14 - PROTECTION/RACCORDEMENT/DEPLACEMENT DES OUVRAGES

14-01 - Le propriétaire du lot, et ce dès son entrée en jouissance est entièrement responsable de son terrain et des ouvrages qui y sont installés.

- Il lui appartient de prendre toutes les précautions nécessaires pour protéger son terrain et maintenir ses équipements en état de bon fonctionnement.
- L'installation d'une clôture provisoire est vivement conseillée.

14-02 - D'une manière générale, les acquéreurs feront leur affaire personnelle de :

- Toutes les sujétions de raccordement de leur construction aux dispositifs placés en attente.
- Toutes les sujétions liées à la mise à la cote définitive de ces dispositifs particuliers en fonction des aménagements de son terrain.
- Toutes sujétions pour que ces ouvrages soient contrôlables et visitables par le concessionnaire dans des conditions normales.

14-03 - Tout ouvrage implanté sur le domaine public ou privé nécessitant un déplacement ou adaptation pour les besoins ou commodités de la construction, sera réalisé par les concessionnaires aux frais et charges de l'acquéreur.

ARTICLE 15 - TRAVAUX SUR TERRAIN PRIVE

Ces travaux concernent :

15-01 - Branchements

- Arrivée des différents réseaux à l'intérieur de chaque lot réalisé par le lotisseur.

15-02 – Places de stationnement

- Deux places de stationnement non closes seront réalisées par l'acquéreur.

ARTICLE 16 - PLANS ET DOCUMENTS DE REFERENCES

16-01 - Outre les renseignements particuliers à son propre lot, chaque propriétaire pourra consulter auprès du lotisseur l'ensemble des plans du dossier de lotissement et autres

documents qui y sont joints.

TITRE V - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 17 - PERMIS DE CONSTRUIRE

Le maître d'ouvrage entend que les lots du lotissement reçoivent des constructions dans un délai raisonnable.

En conséquence, par le fait de son acquisition, chaque acquéreur s'engagera à édifier une construction sur le terrain qu'il aura acquis, dans un délai maximum de quatre ans à compter de la signature de l'acte notarié, et à achever ladite construction dans l'année qui suivra l'expiration du délai de quatre ans.

Dans le cas où l'acquéreur serait dans l'impossibilité de construire dans un délai déterminé, le lotisseur stipulera dans les actes notariés, une clause de rétrocession à son profit et au même prix que le prix de vente initial, étant toutefois précisé que les frais de rétrocession seraient pris en charge par l'acquéreur du terrain.

La présente clause d'engagement de construire ne concerne que le maître d'ouvrage et chaque acquéreur d'un lot d'origine pris individuellement. En conséquence, le maître d'ouvrage et l'acquéreur d'un lot individuel auront le droit de déroger, par convention, aux dispositions prévues dans le cadre de la présente clause. Ceci signifie que le maître d'ouvrage aura le choix soit d'exercer le droit qu'il détient, en vertu de la clause de rétrocession stipulée à son profit, soit d'accepter que le terrain soit rétrocédé à un nouvel acquéreur et, à des conditions agréées par lui, soit enfin de convenir de toute autre solution avec le propriétaire du lot concerné.

17-01 - La demande de permis de construire sera établie et présentée par le pétitionnaire ou son représentant, à l'administration chargée de l'instruction des permis de construire.

Elle concerne :

- Le bâtiment principal
- Les bâtiments annexes
- Les clôtures

ARTICLE 18 - ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE

18-01 - Tout acquéreur devra faire assurer, contre l'incendie, les constructions élevées sur son terrain, dès le début des travaux.

18-02 - La Police d'Assurance devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins, correspondant à la valeur des trois immeubles les plus proches.

ARTICLE 19 - CHARGES

- 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.

ARTICLE 20 - RESPONSABILITE DES ALOTIS ENVERS LEURS ENTREPRENEURS

20-01 - Il est rappelé que l'acquéreur, pour son lot, est responsable de toutes les dégradations ou risques qu'occasionnent les entrepreneurs intervenant pour leur propre compte. A cet effet, à titre d'information et de prévention, il devra impérativement procéder contradictoirement à un état des lieux de son terrain et des abords (lots voisins et voirie).

1. Avant tout commencement de construction
2. A l'achèvement complet de ces travaux

Parallèlement à cette mesure et simultanément à la signature des marchés, l'acquéreur devra faire inclure dans ses contrats de réalisation les dispositions non exhaustives énoncées ci-après :

Obligation est faite à l'entrepreneur :

- D'entreposer le matériel et matériaux divers sur l'assiette foncière du lot sur lequel la construction est édifiée ;
- D'accéder à la construction uniquement par l'accès prévu pour le lot ;
- D'aménager l'accès de ce lot par un empiérement pour éviter tout transport de boue sur les chaussées ;
- Pour le franchissement des bordures de trottoir et semelles de fondation toutes précautions seront prises pour garantir contre les affaissements ou les éclatements d'enduit par l'installation de bastaings ou recouvrement.

et l'interdiction absolue :

- D'entreposer tout ou partie du matériel et matériaux nécessaires à la construction sur l'emprise des voies, trottoirs et espaces verts ;
- De franchir les trottoirs et bordures de trottoirs en dehors des accès éventuellement prévus ;
- De franchir les espaces verts ;
- De laver les bétonnières sur les voies ou trottoirs ;
- De pratiquer toute intervention sur les voies et trottoirs sans en avoir reçu l'autorisation du lotisseur.

- En cas de non respect des dispositions ci-dessus, l'entrepreneur accepte que le coût des travaux de réfection résultant de ces éventuelles dégradations soit retenu des situations qu'il présentera jusqu'à concurrence du coût relatif au montant des désordres et des interventions qu'il occasionne, suivant devis préétabli.

- Les réfections ne pourront être assurées que par l'entreprise qui aura réalisé les travaux de VRD.