

SNC LA MESANGERE

Département de l'Ille-et-Vilaine

Commune de LECOUSSE

« *Les Jardins de la Mésangère* »

VU pour être annexé à mon arrêté

en date du 23 MAI 2012

Le Maire de LECOUSSE

Pièce n°5 :

Cahier des Charges

Joseph PELLEN
Adjoint Délégué



Dossier 229L

Dressé en février 2006

Modifié le 27/02/2009 : suppression des servitudes (art 2.2.4)

Modifié le 07 mars 2012 : article 2.4 : divisions et regroupements des parcelles

URBANE

AMÉNAGEMENT URBAIN - CONCEPTION - RÉALISATION

72 Boulevard Albert 1^{er} - CS 80711 - 35207 RENNES Cedex

☎ 02.90.75.32.87 - Fax : 02.23.45.00.52

e-mail : contact@urbane-web.fr

CAHIER DES CHARGES

ARTICLE 1 - NATURE DU CAHIER DES CHARGES

1. OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le lotissement projeté est situé à proximité du rond-point de la Martinais à l'ouest du bourg de Lécousse.

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer :

- Les règles de caractère contractuel du lotissement, ayant pour assiette foncière le terrain ci-après identifié :

⇒ Commune : LECOUSSE

Cadastre : Section A2 parcelles n°1248, n°1479, 1255, 751, 752, 1328, 357, 372p et 373p.

- 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.

Le plan d'aménagement et de composition prévoit la viabilisation d'une centaine de lots à usage d'habitation et accessoirement aux professions libérales.

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

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

Les dispositions du présent cahier des charges peuvent être modifiées par le lotisseur ou tout propriétaire d'un terrain de l'opération statuant dans les mêmes conditions de majorité que celles que fixe le 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 LOTISSEUR pour se faire délivrer, à ses frais, tous extraits ou expéditions d'actes concernant le lot qui lui a été vendu.

1.2. Garanties

1.2.1. 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.

1.2.2. Garanties d'éviction

Le LOTISSEUR 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.

1.2.3. 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.

Ce plan définira les limites du lot, sa contenance définitive et devra être utilisé pour établir le plan masse annexé à la demande de permis de construire.

Avant la signature de l'acte de vente, l'acquéreur pourra, à ses frais, faire vérifier son plan et le bornage de son lot. Aucune réclamation ne sera admise après la signature de l'acte de vente.

1.2.4. Modifications du périmètre et de la surface des lots non vendus

Le LOTISSEUR se réserve la possibilité de modifier le périmètre et la surface des lots restant à vendre, le positionnement des entrées sans avoir besoin d'obtenir l'accord des colotis, sauf si ces modifications impliquent un changement dans le nombre de lots, auquel cas, le LOTISSEUR devra obtenir : l'accord des colotis et un arrêté de lotir modificatif.

Dans tous les cas énoncés ci-dessus, l'acquéreur d'un lot privatif ne pourra : élever aucune réclamation, demander une diminution du prix d'achat de son lot ou une quelconque indemnité.

2. DROITS ET OBLIGATIONS DU PROPRIETAIRE DU LOT PRIVATIF

2.1. Droits et obligations relatifs à la construction

2.1.1. Délais

L'acquéreur est tenu de faire édifier, à ses risques et périls, une construction qui devra être réalisée dans un délai de 4 (quatre) ans à partir du jour de la signature de l'acte authentique de vente.

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. 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.

Aucun dépôt de matériaux ne pourra être fait sur les espaces communs sans accord de la collectivité.

Il est obligatoire :

- d'évacuer les gravois situés à l'avant et sur les côtés du lot dès la réalisation des travaux.
- de préparer du béton ou en manipuler à l'intérieur du lot.
- d'évacuer les coulées de laitance vers une fosse de décantation et non 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.

2.1.4. 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.

2.1.5 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.

Un soin particulier devra être apporté à l'entretien des haies sur voies, plantées, par le lotisseur ; en cas d'entretien insatisfaisant, la Commune se réserve le droit, après mise en demeure, de faire intervenir un professionnel et d'adresser la facture au propriétaire.

Le terrain compris entre la voie publique et la construction devra toujours être entretenu. L'espace vert sera traité en jardinet 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 au-delà d'une semaine est interdit.

Le stationnement de poids lourds ou cars à l'intérieur du lotissement est interdit.

Les fils à sécher le linge seront supportés par des poteaux métalliques et posés à l'arrière des constructions, afin d'être dissimulés à la vue des passants, ils ne pourront déborder dans les marges d'isolement et la partie du jardin leur faisant suite.

2.2. Relatifs aux servitudes passives éventuelles

2.2.1. Ecoulement des eaux de ruissellement

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.

2.2.2. Arbres et plantations

2.2.2.1. 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.

2.2.2.2. 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.

2.2.2.3. 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 sauf décision contraire de l'ensemble des colotis et du Lotisseur.

2.2.3. Passage des canalisations

En ce qui concerne les canalisations et réseaux nécessaires au lotissement, chaque lot devra accepter le passage de celles-ci (eaux, égouts, électricité, téléphone, éclairage public) qui pourront être utiles à l'un et à l'autre des fonds, à condition que ces canalisations et réseaux souterrains ou en surplomb, passent en dehors du périmètre de la construction et soient exécutés avant la signature de l'acte notarié de vente du lot privatif concerné.

2.2.4. Servitudes particulières

Se reporter à ce sujet aux conventions et actes qui seront signés avec chaque acquéreur.

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 choisi par le maître d'ouvrage à la signature de l'acte authentique de vente.

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

2.4. Divisions et regroupements des parcelles

Deux parcelles pourront être réunies pour y édifier une seule construction. Trois parcelles pourront être réunies et divisées en deux pour y édifier deux constructions. Deux parcelles pourront être réunies et divisées en trois pour y édifier trois constructions.

Dans ces trois cas, les zones de non aedificandi latérales, entre les lots réunis, ne sont plus à prendre en compte.

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 y compris bassin de rétention,
- réseaux d'assainissement des eaux usées,
- réseaux divers de : eau potable, électricité, téléphone, gaz, éclairage public,
- 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.

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

3.1. Obligations d'achèvement total

Nonobstant la délivrance du certificat de l'article R 315.36a du Code de l'Urbanisme, à laquelle est subordonnée par l'article R 315.36 du même code, l'obtention des permis de construire sur les parties privatives, 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. 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 colotis définie au code de l'Urbanisme.

4. PROPRIETE DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS

4.1. Généralités

Il est ici précisé à titre d'information, que le LOTISSEUR ne vend à l'acquéreur que la partie privative constituant son lot. Ladite vente ne porte donc pas sur les parties et équipements collectifs.

La propriété de ces équipements collectifs sera transférée, à titre gratuit, par le LOTISSEUR à la Commune, par acte notarié.

4.2. Transfert de propriété

Le transfert de propriété des équipements collectifs par le LOTISSEUR au profit de la Commune dudit lotissement pourra intervenir dans les conditions fixées à la convention établie entre la Ville de Lécousse et le LOTISSEUR.

4.3. Responsabilités des équipements collectifs

4.3.1. Principe de responsabilité lié à la qualité de propriétaire

Les risques de toutes natures concernant les équipements collectifs sont assumés, à savoir :

- avant le transfert de propriété : par le LOTISSEUR
- après le transfert de propriété : par la Commune.

4.3.2. Exceptions liées à la FAUTE de l'acquéreur, de ses préposés ou entrepreneurs

Toutefois, avant comme après ce transfert de propriété, les acquéreurs seront pécuniairement responsables des dégradations qui y seraient commises par eux, leurs préposés ou les entrepreneurs travaillant pour leur compte.

En pareil cas, les frais de remise en état leur incomberaient après une simple mise en demeure émanant :

- avant le transfert de propriété : par le LOTISSEUR
- après le transfert de propriété : par la Commune.

LE LOTISSEUR