

SELARL NICOLAS ASSOCIES

37 Rue Henri Le Vezouet • BP 421

22 600 LOUDEAC

Tél. : 02 96 28 01 74 • Fax 02 96 28 21 00

E-mail: loudeac@sarlnicolas.fr



Commune de PLOEUC L'HERMITAGE

Cahier des Charges Du permis d'aménager

« Lotissement
Le Grain d'or »



Chapitre 1 : GENERALITES

1 : OBJET

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer les règles d'intérêt privé du lotissement ainsi que les charges et obligations qui incomberont au lotisseur et aux lotis lors de la vente par lot du terrain désigné ci-après en conformité avec l'arrêté de lotissement et le règlement de lotissement.

Il est opposable à quiconque détient tout ou partie du lotissement.

Il doit être reproduit dans tout acte translatif ou locatif.

2 : DESIGNATION DU TERRAIN

Le terrain faisant l'objet de l'arrêté de lotissement ci-après est situé sur la commune de PLOEUC L'HERMITAGE et concerne les parcelles cadastrées sections E 1857 et E 1882.

Le lotissement est désigné sous le nom : « LOTISSEMENT LE GRAIN D'OR »

3 : SITUATION ADMINISTRATIVE

Le terrain ci-dessous a été l'objet d'une décision administrative en date du 13 Janvier 2017 autorisant sa division en 12 lots constructibles et dont une copie sera annexée à ce dossier et approuvant un règlement de lotissement qui sera également annexé.

Chapitre 2 : CONDITIONS GENERALES DES VENTES

4 : MODE DE VENTE

Le terrain sera mis en vente par lots.

Ces lots au nombre de 12 auront les superficies indiquées au plan, lequel sera joint à l'acte de vente. Un plan de bornage faisant apparaître la superficie définitive après mesurage sera remis aux acquéreurs lors de la vente.

Les parties communes ne seront pas vendues, elles resteront la propriété de la commune de Ploeuc L'Hermitage.

5 : REVENTE DES LOTS

La revente du lot non bâti pourra avoir lieu dans un délai de 1 an à compter de l'achat du lot. Le propriétaire du lot devra avertir la commune par courrier de son désir de revente.

La commune pourra exercer son droit de préemption en cas de revente du lot non bâti.

La vente aura lieu dans les mêmes conditions de prix que celles fixées au moment de la vente initiale.

6 : OBLIGATIONS DU LOTISSEUR

Les acquéreurs devront se conformer au règlement approuvé par l'administration annexé à l'arrêté autorisant le lotissement.

Suivant l'article 442-18 du code de l'urbanisme, le permis de construire des bâtiments à édifier sur les lots peut être accordé :

a) Soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R. 462-1 à R. 462-10 ;

b) Soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés.

Le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement des équipements mentionnés au b ci-dessus. Ce certificat est joint à la demande de permis de construire.

7 : OBLIGATIONS DES ACQUEREURS

Les acquéreurs devront se conformer au règlement approuvé par l'administration annexé à l'arrêté autorisant le lotissement.

Les permis de construire ne pourront être délivrés qu'après la DAACT.

8 : CONDITIONS DE LA VENTE

Les acquéreurs prendront les lots vendus dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance et tels qu'ils existeront avec leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et sans garantie de l'état du sous-sol ou du sol.

Les acquéreurs acquitteront les impôts, contributions, charges de toute nature, auxquels les lots qui leur sont vendus seront et pourront être assujettis, à compter du jour de leur entrée de jouissance.

9 : MESURAGE ET BORNAGE - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Le mesurage et le bornage des lots seront effectués par la SELARL NICOLAS Associés, Géomètre Expert à Loudéac aux frais du lotisseur.

Avant la vente, l'acquéreur aura la faculté de visiter son lot et devra vérifier l'existence des bornes et repères portés au plan.

Après la vente, l'acquéreur sera responsable de la conservation de ses bornes. Les frais éventuels de réimplantation seront à la charge de l'acquéreur.

10 : DELAI DE CONSTRUCTION

Les acquéreurs devront obligatoirement avoir fini de construire sur leur lot dans un délai maximum de trois ans à compter de la date d'acquisition du terrain.

A défaut d'un certificat d'achèvement de fin de travaux dans les délais, la commune rachètera le dit lot au prix de vente initial. L'ensemble des frais d'actes nécessaires au rachat sera supporté par les propriétaires n'ayant pas réalisé les constructions dans le délai imparti.

Chapitre 3 : DISPOSITIONS AFFERENTES AUX EQUIPEMENT COMMUNS

11 : DESIGNATION

Le lotissement comporte des équipements à usage commun, à savoir :

- Voirie
- Stationnements
- Placette
- Trottoir
- Chemin piéton
- Espace mixte
- Espace récréatif
- Espaces verts (arbres, arbustes, noues ...)
- réseaux d'eau potable, d'électricité, d'eaux usées, d'eaux pluviales et de téléphone

L'implantation des équipements communs au sol tels que mobilier urbain, bancs, poubelles, bornes d'incendie, poteaux d'éclairage public, etc figurant sur les plans techniques du dossier du lotissement n'est donnée qu'à titre indicatif.

L'implantation exacte de ces équipements sera déterminée lors de la phase de réalisation des travaux.

Aucun acquéreur de lots ne pourra mettre en cause l'implantation réelle de ces équipements sur le domaine public. L'acquéreur désirant faire déplacer un équipement commun sollicitera, auparavant, l'avis du maître d'ouvrage

12 : PROPRIETE DES EQUIPEMENTS

Les équipements sont la propriété de la commune de Ploec l'Hermitage.

13 : ENTRETIEN

Les biens immobiliers ou mobiliers constituant les équipements du lotissement seront conservés et maintenus en bon état d'entretien aux frais de la commune de Ploec l'Hermitage.

14 : AGGRAVATION DES CHARGES

Toute aggravation des charges provenant du fait ou de la faute d'un propriétaire est supportée exclusivement par lui .

Cette disposition est notamment applicable aux dégradations qui pourraient être causées aux équipements communs lors des opérations de construction par un propriétaire , lequel en sera personnellement responsable à l'égard des autres propriétaires , sans préjudice des ressources , le cas échéant , contre ses entrepreneurs et fournisseurs .

15 : BRANCHEMENT AUX RESEAUX

Les propriétaires du lotissement ne pourront s'opposer à l'utilisation des voies et réseaux mis en place afin de permettre une extension éventuelle de l'urbanisation en conformité avec les documents d'urbanisme communaux actuels ou futurs.

Ils ne pourront solliciter aucune indemnisation liée à cette urbanisation.

Ils devront permettre le cas échéant le passage de réseaux de canalisation sur les voies existantes afin de permettre les extensions.

Toutefois la prise en charge des travaux à exécuter ainsi que la remise en état des voies et réseaux seront en totalité à la charge des demandeurs.

Chapitre 4 : DISPOSITIONS AFFERENTES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

16 : ACCES PRIVATIFS

Les lots seront desservis à partir de la voie interne de l'opération.

17 : EXTENSIONS DE L'URBANISATION

Les propriétaires du lotissement ne pourront s'opposer à l'utilisation des voies et réseaux mis en place afin de permettre une extension éventuelle de l'urbanisation en conformité avec les documents d'urbanisme communaux actuels ou futurs.

Ils ne pourront solliciter aucune indemnisation liée à cette urbanisation.

Ils devront permettre le cas échéant le passage de réseaux de canalisation sur les voies existantes afin de permettre les extensions.

Toutefois la prise en charge des travaux à exécuter ainsi que la remise en état des voies et réseaux seront en totalité à la charge des demandeurs.

18 : REALISATION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION - IMPLANTATION

Tout acquéreur devra s'assurer que les raccordements des réseaux généraux (eau potable, électricité, téléphone, etc....) à sa construction sont compatibles avec les réseaux existants créés par le lotisseur .

Chaque acquéreur devra s'assurer, avec son architecte ou son constructeur, des profils des voies réalisées, des cotes des plans de récolement de réseaux afin de tenir compte de la réalité des travaux pour le dépôt du permis de construire.

En effet, la réalisation technique des infrastructures est souvent différente du projet technique d'origine du permis d'aménager, ce qui est précisé dans le programme des travaux.

Afin d'éviter toute erreur d'implantation et de respecter les zones constructibles, il est obligatoire pour l'acquéreur de faire procéder à l'implantation de son bâtiment par le Géomètre

Expert auteur du projet (Nicolas Associés) et à ses frais (600€ht actualisable selon l'indice IGE, cette somme comprend la remise en place éventuelle des bornes et leur contrôle).

19 : SUJETIONS RELATIVES AUX CLÔTURES

Les clôtures devront être conformes aux règles décrites dans le règlement joint au présent dossier. Les clôtures devront être conformes au règlement qui précise les obligations relatives aux clôtures. Afin de maintenir les revêtements, le lotisseur mettra en place lors des travaux un solin en béton ou une longrine béton, principalement en façade de lots, conformément au plan de voirie et espace vert. Les acquéreurs pourront ainsi poser leur clôture directement sur ce solin.

20 : SUJETIONS RELATIVES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Le propriétaire est tenu, pour lui même et pour 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.

Le propriétaire s'engage expressément à remettre en état dès la fin de sa construction les trottoirs et les parties communes qu'il aurait pu, lui-même ou ses entrepreneurs, détériorer du fait de sa construction.

Chapitre 5 : DISPOSITIONS DIVERSES

21 : 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.

22 : ARBRES - PLANTATIONS - TALUS

Chaque propriétaire est responsable des dommages qui pourront être causés par les arbres existants sur chaque lot, qu'ils aient été ou non plantés par lui et ne peut se prévaloir en cas de dommages d'aucune cause d'exonération, notamment vétusté, orage foudre ou tempête. Chaque propriétaire devra entretenir régulièrement les haies et espaces boisés situés sur son terrain et devra veiller à ce qu'elles n'occasionnent aucune gêne pour la circulation des piétons sur le domaine public.

23 : SECHAGE DU LINGE

Le linge ne devra pas être visible des voies.

24 : AFFICHAGE

Toute publicité ou affichage sont interdits, sous réserve des exceptions suivantes :

- pour les panneaux indiquant qu'une maison est à louer ou à vendre.
- pour les panneaux dits de chantier.
- pour les panneaux de publicité vente pendant la période de commercialisation.
- pour les plaques professionnelles qui, toutefois, ne devront pas dépasser le format réglementaire.

Etant précisé que, dans les trois premiers cas, les panneaux devront être d'un modèle approuvé par le lotisseur.

25 : EMBLACEMENT ORDURES MENAGERES

Le ramassage des ordures ménagères n'est pas individualisé. Il appartient à chaque propriétaire de déposer son conteneur à ordures ménagères à l'emplacement prévu à cet effet au Nord-Ouest et au Nord-Est de l'opération aux jours et heure de ramassage et de se conformer aux règles édictées par le service de collecte.

Chaque propriétaire devra donc se conformer aux règles édictées par le service de collecte.

26 : OBLIGATION DE CONTRACTER UNE ASSURANCE

Les propriétaires sont tenus de contracter une assurance incendie et recours des voisins pour les bâtiments construits sur leur parcelle.

Ils devront , en outre , respecter les textes en vigueur relatifs à l'assurance maîtrise d'ouvrage pour la réalisation de leur construction (loi de janvier 1978 , applicable le 1^{er} janvier 1979).

27 : FORCE OBLIGATION DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges s'imposera :

- dans les rapports du lotisseur et des propriétaires des lots .
- dans les rapports des propriétaires entre eux , et ce , sans limitation de durée .

Il 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 .

A cet effet , il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso , à l'occasion de chaque vente ou location , qu'il s'agisse d'une première vente ou de location ou de reventes ou locations successives .

28 : RESPECT DES DISPOSITIONS DU CAHIER DES CHARGES

Le respect des règles du présent cahier des charges est assuré par la commune de Ploeuc l'Hermitage. En cas de transgression et de différend , le tribunal de première instance est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée et allouer tous dommages et intérêts .

Tout propriétaire est subrogé au droit du lotisseur. Tout litige entre propriétaires doit se régler directement entre eux , sans que le lotisseur puisse être mis en cause .

29 : MODIFICATIONS DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

Les dispositions du présent cahier des charges peuvent être modifiées par la commune de Ploeuc l'Hermitage.

30 : PUBLICATION

Une expédition du présent cahier des charges sera publiée au bureau des hypothèques dont dépend la commune de Ploeuc l'Hermitage au plus tard en même temps que la première vente sera réalisée .

Chaque acquéreur sera tenu de faire publier , à ses frais , au dit bureau des hypothèques, une expédition de la vente qui lui sera consentie .

Faute par lui d'avoir justifié aux vendeurs , dans les 28 jours qui suivront la vente , du dépôt de cette expédition au bureau des hypothèques , les dits vendeurs pourront faire procéder eux-mêmes à cette publicité et lever à cet effet toutes grosses et expéditions, aux frais de l'acquéreur .

Au surplus , les acquéreurs seront indemnisés de tous frais extraordinaires de publication et de purge .

Chapitre 6 : ANNEXES

Sont demeurrées ci-jointes et annexées, après mention, les pièces suivantes :

- Arrêté d'aménagement du lotissement, par Monsieur le Maire de ploeuc l'Hermitage,
- Règlement du lotissement.