

DEPARTEMENT DES COTES D'ARMOR

Maître d'Ouvrage

Commune de TREGUEUX
1, rue de la République BP n°37
22950 TREGUEUX



Ville de Trégueux

VILLE DE TREGUEUX (22950)

LOTISSEMENT COMMUNAL

« LE CREAC'H II »

CAHIER DES CHARGES

Maître d'Oeuvre : J.L LEMOIGNE

Géomètre Expert Foncier D.P.L.G

21, rue des Madières 22360 LANGUEUX

Tél : 02 96 52 43 00 – Fax : 02 96 52 43 01 – Mail : lemoigne geometre@wanadoo.fr

DATE :
Décembre 2009

MODÈLE

VU pour être annexé à mon
arrêté en date du **18 AOUT 2010**
L'Adjoint Délégué à l'Urbanisme,
Jean Yves LAGADEC.



VILLE : TREGUEUX

OPERATION : Lotissement Communal " Le Créac'h II "

CAHIER DES CHARGES

CHAPITRE 1 - GENERALITES -

ARTICLE 1 - OBJET -

Le cahier des charges a pour objet :

a) de fixer les règles de caractère privé du lotissement communal "Le Créac'h II" en la Commune de TREGUEUX, ces règles n'étant applicables que pour ce qui n'est pas directement prévu par le règlement de lotissement ou par arrêté municipal l'autorisant.

b) de fixer les conditions générales des ventes qui seront consenties par le lotisseur et aussi, les conditions de reventes éventuelles par les acquéreurs successifs.

ARTICLE 2 - FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES

a) Les règles ci-dessus visées dans les rapports du lotisseur et les propriétaires des lots et dans les rapports des propriétaires des lots entre eux sont sans limitation de durée.

Elles seront opposables à et pour quiconque détient et occupe, à quel que titre que ce soit : héritiers, donataires, copropriétaires ou bénéficiaires d'apport en société, tout ou partie du lotissement.

A cet effet, elles doivent être rappelées dans tous les actes translatifs ou locatifs des lots ou groupe de lots dépendant du lotissement par reproduction complète à l'occasion de chaque mutation, à quelque titre que ce soit et sans limite de temps.

b) Le respect des règles du cahier des charges est assuré par tout propriétaire de lot, à titre personnel.

Tout propriétaire peut en demander directement l'application.

En cas de transgression et de différend, le Tribunal de Grande Instance de SAINT BRIEUC est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée, notamment en démolition et allouer tous dommages et intérêts.

c) Tout propriétaire d'un terrain est subrogé aux droits du lotisseur. Il peut exiger de tout autre propriétaire, l'exécution des conditions imposées auxquelles, celui-ci aurait contrevenu.

Par suite, tout litige entre propriétaire doit se régler directement entre eux, sans que, jamais et sous aucun prétexte, le lotisseur en tant que tel puisse être mis en cause.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES EQUIPEMENTS COMMUNS ET LES DEPENSES Y AFFERENT -

ARTICLE 3 - EQUIPEMENTS COMMUNS -

Font partie des équipements du lotissement :

- l'ensemble des voies de desserte, les stationnements, les espaces verts.

- l'ensemble des réseaux souterrains, situés sur ces espaces et les réseaux aménagés ou qui pourraient l'être sur les parties privées après exécution de servitudes.

- les talutages des voies en déblais ou remblais, quand ils s'avéreront nécessaires, seront pris sur les lots qui les bordent et en dépendront.

ARTICLE 4 - CREATION DES EQUIPEMENTS -

Le lotisseur a la charge de la création de l'ensemble des équipements prévus au programme des travaux. Ces équipements seront réalisés en **une seule tranche** comportant **deux phases** (provisoire et définitive) en conformité des règles d'urbanisme et des stipulations de l'arrêté municipal autorisant le lotissement.

ARTICLE 5 - PROPRIETE DES EQUIPEMENTS COMMUNS -

Les équipements communs, après exécution complète par les soins du lotisseur, seront classés directement dans le domaine public communal, sous réserve de l'issue de la procédure administrative correspondante, prévue au code de la voirie routière (enquête publique,....).

ARTICLE 6 - OBLIGATION GENERALE DE CONSERVATION ET D'ENTRETIEN -

Les biens immobiliers ou mobiliers constituant les équipements seront conservés et maintenus en bon état d'entretien.

A ce sujet, il est précisé que les dépôts de matériaux, la mise en œuvre de ceux-ci sur les chaussées, trottoirs, sentiers, stationnements et autres circulations ou espaces communs, sont rigoureusement interdits afin d'éviter les dégradations.

Il est strictement interdit de laver les bétonnières ou autres engins sur la voirie ou trottoir et/ou de pratiquer à toute intervention sur la voirie et trottoir sans en avoir reçu l'autorisation du lotisseur.

Pendant les phases de travaux, il y aura obligation :

- d'entreposer le matériel et matériaux divers sur l'assiette foncière du lot,
- d'accéder à la construction uniquement par l'accès prévu pour le lot,
- d'aménager l'accès du lot (empièchement...) de façon à éviter tout transport de boue sur les chaussées,
- en fin de chantier, d'assurer la remise en ordre et différentes opérations de nettoyage et balayage de la chaussée.

Les propriétaires devront veiller à ce que les marchés de travaux conclus avec leur constructeur comportent une clause engageant la responsabilité des entreprises pour les dommages qui seraient occasionnés par leur fait ou celui de leur personnel.

En cas de non-respect des dispositions ci-dessus, les propriétaires auront la charge financière des réfections nécessitées et réalisées par les entreprises VRD, retenues par la Commune.

ARTICLE 7 - CONTRIBUTION DES PROPRIETAIRES AUX CHARGES RELATIVES AUX EQUIPEMENTS -

Sans objet

ARTICLE 8 - REALISATION DES CONSTRUCTIONS -

Outre les prescriptions définies à l'article 6 ci-dessus, les propriétaires de lots sont tenus pour eux-mêmes, leurs entrepreneurs et ouvriers, de n'imposer aux autres propriétaires que la gêne résultant inévitablement des travaux et ils prendront toutes les précautions utiles pour que cette gêne ne soit pas aggravée notamment en conduisant les travaux dans les délais d'exécution normaux.

Chaque acquéreur de lot devra préalablement à l'établissement de tout projet, se faire préciser par le lotisseur, les branchements de toutes natures, en attente de raccordement à sa construction, de manière qu'il puisse prendre toute disposition utile pour les raccordements nécessaires.

Etude de Sol

Le lotisseur (commune) n'a pas fait procéder à une étude géotechnique du sol et en particulier sur les lots. Aussi toute étude de sol, effectuée notamment en vue de l'infiltration des eaux pluviales sur le lot sera à la charge de chaque acquéreur qui le souhaite.

Le remblai de tous fossés et douves permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.

Cuve étanche récupération Eaux Pluviales

La mise en place de la cuve étanche pour la récupération des eaux pluviales est à la charge partagée du lotisseur (commune) et des acquéreurs :

- la fourniture, le terrassement, l'installation de la cuve et le raccordement au dispositif de surverse sont à la charge du lotisseur (commune).

- la fourniture de la pompe, tout entretien et autres branchements (ou mise en place de cuve supplémentaire) sont à la charge des acquéreurs.

Raccordements/Déplacements d'ouvrages

Toutes erreurs de branchements ou dispositions incompatibles avec une utilisation normale des réseaux créés, entraînera obligatoirement une modification aux frais de l'acquéreur.

Les acquéreurs devront faire leur affaire personnelle de la mise à niveau des boîtes et citerneaux construits en tête de branchements et de leur repérage à l'intérieur de leur propriété à leurs frais exclusifs.

Les propriétaires ne pourront demander pour des raisons d'aménagements particuliers, la suppression ou le transfert de candélabres, plantations boîtes de branchements, coffrets, supports d'indication des rues,.... sauf accord préalable des services compétents.

En cas de déplacements d'ouvrages, ils seront réalisés à la charge exclusive de l'acquéreur.

ARTICLE 9 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement. Les végétaux seront variés et diversifiés dans leurs essences et dans leurs formes.

Toute surface libre non utilisée sera obligatoirement engazonnée, plantée ou traitée en surface par un revêtement.

ARTICLE 10 - ENTRETIEN EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

Les constructions seront entretenues constamment en état de propreté dans le respect du règlement. Les enduits et peinture des murs et façades seront périodiquement refaits.

ARTICLE 11 - MODE D'OCCUPATION -

Le lotissement est destiné à recevoir uniquement des constructions à usage principal d'habitation.

Des activités de type professions libérales compatibles avec l'habitat, peuvent être autorisées de façon complémentaire à la vocation habitat de la construction.

ARTICLE 12 - ECOULEMENT DES EAUX -

Il est interdit de modifier l'écoulement des eaux et plus spécialement d'aggraver l'obligation pour chacun de recevoir les eaux provenant du fond supérieur.

ARTICLE 13 - NATURE DU SOL -

Il ne pourra être formulé de réclamations relatives à la nature du sol et du sous-sol qui pourraient entraîner des travaux particuliers pour l'édification des constructions. Il en sera de même en ce qui concerne la présence de réseaux souterrains inconnus ou d'aménagements ayant entraîné des remblaiements non décelables superficiellement.

ARTICLE 14 - SECHAGE DU LINGE -

Le séchage du linge devra être le plus discret possible dans les parties du jardin non visibles des voies existantes.

ARTICLE 15 - AFFICHAGE -

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

- panneaux de vente ou location
- panneaux de chantier

Toute publicité ou affichage devra respecter les dispositions du règlement local de publicité (arrêté préfectoral en date du 13 Juillet 2007)

ARTICLE 16 - ANTENNES -

Les antennes ou paraboles individuelles seront disposées de la manière la plus discrète possible.

ARTICLE 17 - POINT DE COLLECTE POUBELLES

Dans le cas de voie en impasse ou la benne de répurgation ne pénétrerait pas, les poubelles seront stockées le jour de leur enlèvement sur une aire prévue à cet effet à l'entrée de l'impasse. Cette aire sera dimensionnée en accord avec le service déchets de la communauté d'agglomération.

ARTICLE 18 - SERVITUDES EVENTUELLES IMPOSEES AUX LOTS -

Si nécessaire, il pourra être créé des servitudes sur les lots pour l'aménagement de canalisations ou réseaux souterrains qui pourront être utiles à un fonds dépendant du lotissement. A la condition que ces aménagements ne nuisent pas à l'implantation des constructions, ils ne pourront donner lieu à une indemnité au profit du propriétaire concerné.

ARTICLE 19 - SERVITUDES IMPOSEES AUX PARTIES COMMUNES -

Sans objet

ARTICLE 20 - GARANTIE PROPRIETE JOUISSANCE -

Les acquéreurs seront propriétaires des lots acquis à compter du jour de la vente à eux consentie et ils en auront la jouissance à partir du même jour. Avant tout commencement de travaux, un état des lieux contradictoire sera effectué avec les services de la Commune.

ARTICLE 21 - MESURAGE - BORNAGE – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Le lotisseur fera préalablement à la vente, mesurer et borner tous les lots par le **Cabinet LEMOIGNE, Géomètre Expert DPLG à LANGUEUX**.

Un plan régulier de chaque lot sera dressé et devra obligatoirement être annexé à l'acte de vente. Ce plan définira les limites du lot, le bornage, sa contenance définitive, la SHON utilisable et les réseaux (plan de recollement tant en planimétrie qu'en altimétrie des branchements particuliers réalisés dans le cadre des travaux VRD et l'emplacement réservé de la cuve de récupération des eaux pluviales) et devra seul être utilisé pour établir le plan de 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 le bornage de son lot. Aucune réclamation ne sera admise après la signature de l'acte de vente.

Pour éviter des litiges, l'implantation des constructions sera effectuée par le géomètre expert chargé des opérations de bornage. Les frais correspondant seront pris en charge par la Commune. Cette intervention comprendra également la vérification préalable du bornage du ou des lots avec remplacement des bornes manquantes. Les acquéreurs devront remettre à la commune au moment du dépôt de la déclaration d'ouverture de chantier, un plan d'implantation de la construction avec cachet et signature du géomètre expert chargé de l'opération.

ARTICLE 22 - FRAIS ET HONORAIRES -

Au moment de la signature de son contrat d'acquisition, chaque acquéreur devra payer en sus et sans diminution de prix, les frais, droits et honoraires de son acte de vente.

ARTICLE 23 - SOLIDARITE

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.

ARTICLE 24 - REMISE DE TITRES

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

ARTICLE 25 - PUBLICATION

Une expédition du présent cahier des charges sera publiée au bureau des hypothèques de SAINT BRIEUC, en même temps que la première vente du lot du lotissement.

ARTICLE 26 – MODIFICATION DES DOCUMENTS DU LOTISSEMENT

Lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois-quarts au moins de la surface ou les trois-quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de la dite surface le demandent ou l'acceptent, des modifications pourront être apportées à tout ou partie des documents du lotissement par Arrêté Municipal modificatif conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

ARTICLE 27 – REVENTE ET OBLIGATION DE CONSTRUIRE

Les acquéreurs s'engagent à construire pour leur usage personnel dans un délai de deux ans maximum. Passé ce délai, et si la construction n'est pas commencée, les acquéreurs devront revendre le lot à la commune au prix d'acquisition.

Les acquéreurs s'engagent à rester propriétaires au moins 5 ans à compter de la signature de l'acte authentique d'acquisition du terrain (hors cas de force majeure). En cas de non respect de cet engagement = versement d'une indemnité forfaitaire à la commune, au titre de la clause pénale prévue aux articles L 226 et suivants du code civil, si le terrain construit est revendu dans un délai de 5 ans. Le montant de cette indemnité sera fixée par délibération du Conseil Municipal au moment de la commercialisation des lots. Cette indemnité sera réduite de 20 % par année de détention, de sorte qu'il ne sera plus rien dû après 5 ans. Si le terrain nu est revendu pendant cette période de 5 ans (hors cas de force majeure), le lot devra être revendu à la Commune au prix d'acquisition.

Dressé à Trégueux, le 22 Décembre 2009.