

DEPARTEMENT DE MAYENNE

Commune de Saint Pierre des Landes



Maître d'ouvrage:

Commune de SAINT PIERRE DES LANDES

31, Route d'Ernée

53500 SAINT PIERRE DES LANDES

30/09/2009

Dépôt initial



47-49, rue Kléber - 35300 FOUGERES
Tel : 02 99 99 99 49 Fax: 02 99 99 38 11

Lotissement "Le Petit domaine"

39

N° DOSSIER : 6095006



ARTICLE 1 – NATURE DU CAHIER DES CHARGES

1. OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le lotissement comporte 20 lots privatifs à usage d'habitation et accessoirement à l'exercice d'une profession libérale.

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer :

Les règles de caractère contractuel pour assiette foncière le terrain ci-après identifié :

Commune : Saint Pierre des Landes
Cadastré : section AZ, parcelles n°411 - 66 - 67 - 68 - 71

Les conditions générales des ventes qui seront consenties par La COMMUNE, 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 Laval, au plus tard en même temps que la première vente qui sera 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 défient, 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

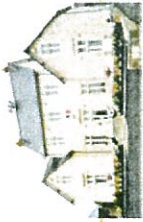
Tout propriétaire d'un terrain est subrogé aux droits du lotisseur. Il peut exiger de tout autre propriétaire, l'exécution des conditions imposées et auxquelles celui-ci aurait contrevenu. Par suite, tout litige entre propriétaires doit se vider directement entre eux, sans que jamais et sans aucun prétexte, le lotisseur puisse être mis en cause.

Architecte conseil :

Tout propriétaire devra s'entretenir avec l'architecte conseil missionné par le lotisseur.

Il interviendra dès l'acquisition de la parcelle afin de prendre connaissance des objectifs d'aménagements souhaités pour ce lotissement :

- Minimiser l'impact des constructions sur l'environnement
- Valoriser les économies d'énergies en suscitant le recours aux énergies renouvelables.
- Optimiser la gestion des eaux pluviales.
- Promouvoir des matériaux de construction à faible incidence sur la santé des habitants.
- Valoriser l'architecture innovante



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 estimera 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 R.414-10 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

La COMMUNE 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.

La COMMUNE ne sera pas tenu de remettre à l'acquéreur les anciens titres de propriété, mais ce dernier demeurera subrogé dans tous les droits pour 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

La COMMUNE 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 de 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.

La Commune vendeuse ne sera tenue 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 miloyennetés.



CAHIER DES CHARGES

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, La COMMUNE 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 la commune.

La contenance de chaque parcelle indiquée sur le plan des aménagements, 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 la Commune 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 déchu 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.

2. DROITS ET OBLIGATIONS DU PROPRIETAIRE DU LOT PRIVATE

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 toute personne morale qui y seraient substitués.

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, ce permis devra être visé par l'architecte conseil avant dépôt.

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.Subdivision de lot

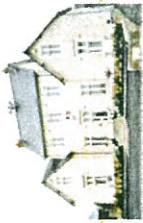
Toute division de lot unique est interdite, même dans le cas d'une indivision. Les copropriétaires ne pourront se prévaloir de l'article 815 du Code Civil pour déroger à cette règle.

2.1.4.Hommes de l'art: Géomètre

L'implantation des constructions sera effectuée par un Géomètre-Expert au choix des acquéreurs.

2.1.5.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.



Il est interdit de :

- stocker des matériaux sur palettes ou en vrac sur les emprises des chaussées, trottoirs, espaces verts ou autres lots. De ce fait, ceux-ci devront être déposés directement sur le lot. Les gravats devant, de leur côté, être évacués dès la réalisation des travaux.
- préparer du béton ou en manipuler en dehors du lot.
- Brûler tous matériaux sur le chantier
- Stocker des produits dangereux.

Les coulées de laitance devront être évacuées vers une fosse de décanation et absolument pas 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.

Le tri des déchets de chantier est obligatoire

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.

2.1.6 Entrées de lots

Les entrées de lots sont imposées sur l'axe principal et sur l'axe secondaire. Ils seront dimensionnés de façon à pouvoir accueillir 2 véhicules légers.

2.1.7 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 grillagées seront implantées à l'alignement des voies et emprises publiques elle ne dépasseront pas 1.50m en limite séparative et 1.20 en limite de voies et emprises publiques.

2.1.8 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.

Les constructions doivent être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien.

Le terrain compris entre la voie publique et la construction devra toujours être entretenu. Il devra être paysagé sur au moins 50% de sa surface.

Les chenils et poulaillers sont interdits.

Les paraboles devront être intégrées au mieux de préférence sur les façades secondaires ou fixées au sol.

Les panneaux solaires et/ou photovoltaïques seront intégrés au mieux, de préférence sur les toitures.

Le stationnement permanent de caravanes sur le domaine public est interdit.

Le stationnement de poids lourds ou cars, tant sur les lots que sur la voie publique, est interdit.

2.1.9 Enlèvement des ordures ménagères

Les acquéreurs devront déposer leur conteneur au niveau des points de regroupement. Les conteneurs devront être déposés au plus tôt la veille au soir de l'enlèvement et récupérés au plus tard le soir du jour de la collecte.



CAHIER DES CHARGES

2.1.10 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.

2.1.1.1 Lutte contre le réchauffement climatique

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'implantation des constructions avoisinantes afin de limiter les effets de masques et permettre un meilleur apport solaire passif.

Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, conjuguées aux énergies traditionnelles pour une rentabilité maximale des systèmes. **Dans tous les cas, le volume d'habitation devra respecter au minimum la réglementation thermique RT 2010.**

Les futures constructions qui utiliseront l'énergie électrique pour le chauffage des locaux devront mettre en œuvre des systèmes performant présentant un COP (coefficient de performance) minimal de 3.

Chaque parcelle pourra être équipée d'un système de récupération des eaux pluviales, soit enterré, soit en sortie de gouttière dans la mesure où le trop plein d'eaux pluviales devra être raccordé au réseau principal.

60% de la surface totale du lot devra être perméable. Les toitures végétales pourront être comprises dans ce ratio.

2.2 Les servitudes

2.2.1 Servitudes générales

- Tout acquéreur déclare bien connaître le ou les lots à lui vendus, pour les avoir visités sur place.
- Les acquéreurs souffriront sans indemnité les servitudes frappant les lots qu'ils acquièrent comme celles pouvant porter sur les biens dont ils ont collectivement la jouissance.
- Ils jouiront de même et sans soulever de toutes les servitudes actives qui pourraient être portées sur les mêmes biens.

2.2.2 Servitudes d'urbanisme

Le lotisseur, les acquéreurs et éventuellement les locataires des lots seront tenus de se conformer aux règlements en vigueur, définissant en particulier les règles d'implantation, de volume, d'aspect des constructions et d'obligation de permis de construire.

Avant le dépôt de leur permis de construire les acquéreurs ou leurs constructeurs doivent impérativement vérifier les positions allométriques et planimétriques des boîtes de branchements d'assainissement, coffret de comptage EDF, abri compteur eau potable et tabouret de branchement de téléphone réalisés par la commune sur leur lot afin d'en tenir compte pour l'implantation de leur maison et des accès ainsi que pour le raccordement aux réseaux.

2.2.3 Relatifs aux servitudes passives éventuelles

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.

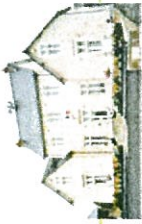
Le ruissellement pluvial des toitures des constructions sera traité par chaque acquéreur sur le lot par la réalisation ou la mise en place d'une citerne en sortie de gouttière ou d'une citerne enterrée raccordée à une canalisation de surverse.

La gestion des eaux de toitures sur chaque lot permet de retenir et de ralentir le ruissellement.

L'acquéreur sera responsable de la bonne gestion des eaux pluviales.

Dans le cas où une citerne est prévue, elle sera réalisée sous l'entière responsabilité du constructeur qui devra s'assurer notamment de la nature du terrain et prendre toutes les précautions en ce qui concerne en particulier les risques d'infiltration d'eau (drainage périphérique,...), la présence d'une inconsistency du sol, d'une résurgence d'eau ou une présence rocheuse, les contraintes d'accès véhicules, etc, sans déroger aux autres règles du présent règlement. Aucune réclamation ne pourra être portée auprès de la Commune.

Les acquéreurs de lots devront s'informer des cotes allométriques des boîtes de raccordement des eaux usées et des eaux pluviales placées à l'intérieur de leur lot.



Arbres et plantations

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.

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.

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 co-lots et du Lotisseur.

2.3.4 Servitudes particulières

Les acquéreurs feront leur affaire personnelle de tout contrat ou abonnement à souscrire auprès de la commune, d'Electricité de France (E.D.F.) ou fournisseur similaire, du Syndicat des Eaux, des TELECOM ou des sociétés concessionnaires.

Les acquéreurs devront évacuer leurs eaux ménagères, usées et pluviales conformément aux règles définies dans le présent cahier des charges.

Chaque acquéreur devra, avant toute implantation altimétrique de son pavillon, vérifier la hauteur fil d'eau des boîtes de branchements Eaux Usées et Eaux Pluviales.

Dans le cas de l'impossibilité de raccorder son pavillon par écoulement gravitaire jusqu'à la boîte de branchement Eaux Usées et/ou Eaux Pluviales, l'acquéreur mettra en place le moyen adapté, à sa charge financière. Il pourra, par exemple, installer des pompes de refoulement.

2.4 Relatifs aux constructions et frais

2.4.1 Contributions et charges

Chaque propriétaire acquittera les impôts, contributions et charges auxquels chaque lot privatif est assujéti à compter de son entrée en jouissance.

2.4.2 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.

2.5 Dispositions diverses

2.5.1 Assurance contre l'incendie

Tout acquéreur devra faire assurer contre l'incendie les constructions élevées sur son terrain dès le début des travaux. Il devra en outre obligatoirement se conformer aux dispositions énoncées dans la loi Spineitta (78.12 du 7 janvier 1978) portant réforme de la réglementation et de l'obligation d'assurance de la construction.

La police d'assurance devra contenir une clause contre le recours des voisins correspondant à la valeur des trois lots les plus proches.

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 :

voies de desserte,

réseaux d'assainissement des eaux pluviales,

réseaux d'assainissement des eaux usées,

réseaux divers de : eau potable, électricité, téléphone, éclairage public.

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.

Exercice de l'action en garantie par une majorité de colois

Les actions pouvant être engagées en vertu du présent article à l'encontre de la COMMUNE et, le cas échéant, des exécuteurs de travaux ne pourront être exercées que par une majorité de co-lois définie au code de l'Urbanisme.

2. CREATION ET REALISATION DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS

La création et la réalisation des équipements collectifs sont à la charge exclusive du COMMUNE 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.

Ces équipements seront réalisés en deux tranches comportant 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

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.

Possibilité d'ajustements mineurs

La COMMUNE 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.