

SELARL NICOLAS ASSOCIES

7 Rue Neuve • 56240 PLOUAY

Tél. : 02 97 33 30 35 • Fax 02 97 33 12 04

E-mail: plouay@sarlnicolas.fr



Commune de KERVIGNAC

CAHIER DES CHARGES

« Lotissement
Domaine de Plou Vénéac »

SARL DELAURE



MODIFICATIF N°1



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 la demande de permis d'aménager ci-après est situé sur la commune de Kervignac et concerne les parcelles cadastrées section ZD n°353p, 354, 355p, 356, 357p, 358, 359p et 360 pour une superficie de 25 499m².

Le lotissement est désigné sous le nom : « Lotissement Domaine de Plou Vénéac »

3 : SITUATION ADMINISTRATIVE

Le terrain ci-dessous a été l'objet d'une décision administrative en date du

Autorisant sa division en 51 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 51 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 sont pas vendues, mais cédées gratuitement par le lotisseur aux acquéreurs, qui s'obligeront à en accepter la propriété par l'intermédiaire de l'association syndicale dont il est question ci-après et dont chaque acquéreur devra faire partie.

Le lotisseur fera apport de la propriété des parties communes lors de sa constitution.

Si la conformité n'est pas contestée, la cession devra obligatoirement s'effectuer par un acte chez le notaire.

5 : OBLIGATIONS DU LOTISSEUR

La vente par acte authentique n'aura lieu qu'après dépôt de la DAACT certifiant que le lotisseur a rempli les conditions imposées dans l'arrêté de lotissement annexé au dossier ou fourniture par le lotisseur d'une garantie bancaire garantissant la prise en charge de l'intégralité des travaux de viabilité.

6 : OBLIGATIONS DES ACQUEREURS

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

Ils feront partie obligatoirement, du seul fait de leur acquisition, de l'association syndicale du 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 : 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.

8 : MESURAGE ET BORNAGE - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Le mesurage et le bornage des lots seront effectués par la SELARL NICOLAS ASSOCIES Géomètres Experts à Plouay, 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.

Chapitre 3 : DISPOSITIONS AFFERENTES AUX EQUIPEMENTS COMMUNS

9 : DESIGNATION

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

- voie de desserte
- placette
- stationnements
- réseaux d'eau potable, d'eaux pluviales et usées, d'électricité, d'éclairage public, gaz et de téléphone
- espaces verts
- noue de rétention
- chemin piéton
- talus

L'implantation des équipements communs au sol tels que la 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 et de l'association syndicale des propriétaires.

10 : PROPRIETE DES EQUIPEMENTS

Les équipements sont cédés gratuitement à l'association syndicale, lors de sa création. Si les statuts de l'ASL ont bien été déposés en préfecture, la rétrocession des espaces communs à l'ASL doit avoir lieu sans délai conformément aux modalités prévues dans les statuts.

11 : ENTRETIEN

Les biens immobiliers ou mobiliers constituant les équipements du lotissement seront conservés et maintenus en bon état d'entretien aux frais des propriétaires sauf classement éventuel dans le domaine communal et prise en charge de cet entretien par la collectivité.

12 : PARTICIPATION AUX FRAIS D'ENTRETIEN

La charge d'entretenir, de réparer, voire de renouveler les équipements communs incombe aux propriétaires, dès leur achèvement et mise en service et bien que le transfert de propriété n'ait pas encore été opéré au bénéfice de l'association syndicale.

Les charges afférentes aux équipements communs, les dépenses accessoires notamment les impôts sont répartis selon les modalités définies dans les statuts de l'association syndicale.

13 : 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 de ses recours, le cas échéant, contre ses entrepreneurs et fournisseurs.

14 : BRANCHEMENT AUX RESEAUX

Les acquéreurs devront se brancher à leurs frais aux divers réseaux créés.

Tout déplacement du coffret électrique, gaz, du regard d'eaux usées, eaux pluviales, du citerneau téléphone, de l'amorce de branchement d'eau potable sera à la charge du demandeur.

Il en sera de même pour toute modification d'accès du lot entraînant des travaux sur la voirie construite par le lotisseur.

Chapitre 4 : DISPOSITIONS AFFERENTES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

15 : 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.

16 ACCES AUTOMOBILES

Les lots seront desservis à partir de la voie interne de l'opération sauf pour :

- les lots 1 et 44 auront leurs accès sera directement sur la Route de Mané Braigno,
- les lots 2, 3 et 4 auront leur accès sur la route du Petit Bois.

Les accès aux lots sont imposés pour l'ensemble des lots du lotissement.

17: REALISATION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION - IMPLANTATION

Tout acquéreur devra s'assurer que les raccordements des réseaux généraux (eau potable, électricité, éclairage, gaz, téléphone...) 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 recolement 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 demandé à l'acquéreur de faire procéder à l'implantation de sa maison par le Géomètre Expert auteur du projet et à ses frais. (600 € HT actualisable selon l'indice IGE). Il est précisé que dans sa mission, le géomètre expert contrôlera et repositionnera l'ensemble des bornes du lot.

18 : SUJETIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS

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 à :

- interdire aux différents entrepreneurs, le stockage de tous matériaux sur palette ou en vrac sur l'emprise de la chaussée et espaces verts, la manipulation de béton sur l'emprise de la chaussée ;
- faire protéger par les entreprises qui interviendront pour son compte et par tous les moyens (bastings, plaques de tôles, etc...) les éléments de voirie pour permettre le passage des engins de chantier et de tous véhicules lourds ;
- faire prendre toutes précautions pour renforcer l'emplacement des stabilisateurs des engins de levage, que ce soit sur la chaussée, les bordures de trottoirs, ou le trottoir proprement dit ;
- interdire aux véhicules de fort tonnage de rouler ou franchir les trottoirs, et plus généralement tous aménagements collectifs, sans prendre de précaution, au risque de causer de graves dommages aux réseaux souterrains ;
- à ne pas brûler sur place les déchets des travaux de construction ;

Les dommages constatés pendant ou après l'édification des constructions, soit en raison d'un manque de précautions, soit en raison d'un usage abusif ou inapproprié des équipements du lotissement, incomberont au propriétaire.

Il s'engage expressivement 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.

Chaque acquéreur versera au bénéfice de l'association syndicale, à constituer ou constituée, une somme de **500 Euros, à titre de provision** pour la remise en état des ouvrages éventuellement dégradés lors des travaux de construction des lots.

Ladite somme sera versée au notaire qui bénéficie d'un mandat d'intérêt commun, lorsque le tiers responsable n'est pas identifié, pour faire procéder au nom des colotis aux réparations qui s'avèreraient nécessaires, dans la limite des sommes disponibles.

Au dépôt de la DAACT, le notaire versera le montant des provisions non utilisées à l'association syndicale.

Entretien extérieur des constructions :

Les constructions doivent être constamment tenues en bon état de propreté et d'entretien dans le respect du règlement. Les portes, volets, persiennes et plus généralement les éléments extérieurs en bois, doivent être vernis ou peints de façon à maintenir à l'ensemble un aspect soigné.

Les enduits et peintures des murs extérieurs, y compris les clôtures, doivent être périodiquement refaits.

19 : SUJETIONS RELATIVES AUX CLOTURES

Les clôtures devront être conformes au règlement qui précise les obligations relatives aux clôtures.

Chapitre 5 : DISPOSITIONS DIVERSES

20 : 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.

21 : ARBRES, PLANTATIONS ET 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 .

Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues et entretenues ou remplacées par des plantations équivalentes, conformément au plan de voirie - espaces verts.

Les espaces verts seront engazonnés ou bâché et plantés.

Une noue paysagère sera créée au sein de l'opération comprenant un ouvrage de rétention des eaux pluviales.

22 : SECHAGE DU LINGE

Le linge ne devra pas être visible des voies.

23 : 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 l'association syndicale ou par le lotisseur .

24 : ORDURES MENAGERES

Le ramassage des ordures ménagères est individualisé pour les lots n°1 à 35 et pour les lots n°42 à 45. Il appartient à chaque propriétaire de déposer son conteneur ou son sac à ordures ménagères à l'entrée de son lot.

Pour les lots n°36, 37 et n°39 à 41 les poubelles seront à mettre dans le local définitif mis à disposition.

Le lot n°38 devra créer son propre emplacement poubelle le long de la route Méné-Braigno.

Ce dépôt se fera soit la veille au soir de la collecte soit le matin même, et son ramassage se fera au plus tard le soir de la collecte.

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

25 : 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 1er janvier 1979).

26 : 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 , 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 .

27 : RESPECT DES DISPOSITIONS DU CAHIER DES CHARGES

Le respect des règles du présent cahier des charges est assuré par l'association syndicale des propriétaires du lotissement .

Tout propriétaire peut également en demander directement l'application , sans avoir à justifier de l'inaction de l'association syndicale .

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. Il ne peut exiger de tout autre propriétaire directement par l'association syndicale l'exécution des conditions imposées et auxquelles celui-ci aura contrevenu .

Par suite , tout litige entre propriétaires doit se régler directement entre eux , sans que le lotisseur puisse être mis en cause .

28 : MODIFICATIONS DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

Les dispositions du présent cahier des charges peuvent être modifiées par le lotisseur avant passation de la première vente, ou par l'association syndicale, après ventes, statuant dans les conditions de majorité décrites ci-dessous :

- la moitié des propriétaires des lots représentant les 2/3 de la superficie des terrains
ou

- les 2/3 des propriétaires des lots représentant la moitié de la superficie des terrains

C'est le lotisseur qui est sollicité pour les lots non vendus.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée au premier alinéa ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible.

Chapitre 6 : ASSOCIATION SYNDICALE

29 : OBLIGATION D'ADHERER A L'ASSOCIATION SYNDICALE

Tout propriétaire d'une parcelle du lotissement fera obligatoirement partie de l'association syndicale des propriétaires , association syndicale libre régie par l'ordonnance du 1 juillet 2004.

30 : OBJET DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

L'association syndicale a pour objet :

veiller à l'application du présent cahier des charges et de statuer sur les éventuelles modifications de celui-ci .

de s'approprier les éléments d'équipements communs

de gérer et d'entretenir les espaces, voies et ouvrages communs

de fixer le montant de la contribution des membres aux frais de gestion et d'entretien de ces ouvrages et voies communes et de la recouvrer.

de solliciter l'intégration dans le domaine public des équipements communs du lotissement

31 : STATUTS DE L'ASSOCIATION

La formation , l'objet , la dénomination et le siège de l'association syndicale font l'objet des statuts qui sont établis ci-après et publiés au bureau des hypothèques dont dépend la commune de **Kervignac** à la diligence du notaire chargé de rédiger les actes de vente .

32 : SERVITUDES ET DISPOSITIONS DIVERSES APPLICABLES A CHAQUE LOT

Chaque lot doit supporter le passage des canalisations ou réseaux, souterrains ou aériens, qui peuvent être utiles à l'un ou l'autre des fonds riverains.

Dans le cas d'une implantation de construction en limite séparative, le propriétaire bénéficiera d'un droit de passage sur le lot voisin pour l'édification et l'entretien de sa construction.

33 : PUBLICATION

Une expédition du présent cahier des charges sera publiée au bureau des hypothèques dont dépend la commune de **Kervignac** 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 7 : ANNEXES

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

- Arrêté d'autorisation du lotissement, par le Monsieur le Maire de **Kervignac**
- Statuts de l'association syndicale
- Règlement du lotissement