

35 – BRIELLES

Lieu-dit « Bel Air – La Hardière »

Propriété de la Commune

Lotissement "La Grotte II "

CAHIER DES CHARGES



Arnaud LEGENDRE
GEOMETRE EXPERT FONCIER D.P.L.G.

1, Boulevard des Rochers - B.P. 50411
35504 VITRE cedex
TEL : 02-99-75-30-61
FAX : 02-99-74-62-73
legendre.geometre-expert@orange.fr

N° de dossier : 13625
A Vitré le 10 juillet 2015

CHAPITRE I – CLAUSES GENERALES

Article 1^{er} : Objet du cahier des charges

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer les règles de caractère privé du lotissement « La Grotte II » à Brielles, département d'Ille et Vilaine.

Article 2 A : Force obligatoire du cahier des charges

1°) Les règles visées en l'article 1^{er} s'imposent :

- 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, de donataire ou de bénéficiaire d'apport en société, tout ou partie du lotissement.

A cet effet, avant la conclusion de tout acte translatif ou locatif des parcelles, les futurs acquéreurs ou futurs locataires doivent en recevoir communication.

2°) Le respect des règles du présent cahier des charges est assuré par tout propriétaire du lotissement ou 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 Grande Instance est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée, notamment en démolition, et allouer tous dommages intérêts.

3°) Tout propriétaire d'un terrain est subrogé aux droits du lotisseur. Il peut exiger de tout autre propriétaire, directement ou par l'Association Syndicale, l'exécution des conditions imposées auxquelles celui-ci aurait contrevenu.

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

Article 2 B : Modification du Cahier des Charges

Sous réserve du respect du droit des tiers, le présent Cahier des Charges peut être modifié ; la majorité requise à cet effet est : les deux tiers (2/3) des propriétaires détenant ensemble la moitié (50%) au moins de la superficie d'un lotissement ou la moitié (50%) des propriétaires détenant au moins les deux tiers (2/3) de cette superficie.

CHAPITRE II – SITUATION ET DEFINITION DU LOTISSEMENT

Article 3 : Situation

Le lotissement est situé à l'Ouest de l'agglomération de Brielles.

Les parcelles le composant figurent au cadastre de la commune sous les références suivantes :

- Sections et numéros : B n° 1620p et 1641p
- Surface cadastrale : 6830 m² env.

Ce terrain joint :

- au Nord : propriété Fournier-Jagline;
- à l'Est : propriétés Chatelais-Maudet
- au Sud : propriétés Chatelais-Maudet, commune
- à l'Ouest : propriété communale, Hubert-Renier

Article 4 : Définition du lotissement

Le lotissement peut recevoir, dans le respect des règlements d'urbanisme en vigueur, des constructions affectées à l'habitation ou à l'exercice d'une profession libérale ne créant pas de gêne pour le voisinage.

Le lotissement prend le nom de : lotissement « La Grotte II ».

Il comporte une seule tranche.

CHAPITRE III – CLAUSES FONCIERES

Article 5 : Garanties

Le terrain est vendu comme terrain à bâtir avec toutes les garanties de droit que comporte cette définition.

Les acquéreurs prennent les lots à eux vendus dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance.

Le lotisseur n'est tenu à aucune garantie, soit de l'état du sol ou du sous-sol, soit de l'existence de vices, apparents ou même cachés ou de mitoyennetés.

Article 6 : Mesurage et bornage – Implantation des constructions

Le lotisseur doit, préalablement à la mise en vente des lots, faire procéder au mesurage et au bornage des lots par un Géomètre Expert Foncier.

En application de l'article L.111-5-3 du Code de l'Urbanisme, un plan régulier de chaque lot est dressé par le dit Géomètre-Expert et doit obligatoirement être annexé à l'acte de vente. Ce plan définit les limites du lot et sa contenance définitive. Il doit être utilisé pour établir le plan masse des constructions annexé à la demande de permis de construire.

Afin d'éviter les inconvénients graves résultant d'une erreur commise dans l'implantation des constructions, l'acquéreur doit obligatoirement la faire réaliser par un Géomètre-Expert.

La mission comprend :

- La vérification du bornage du lot et la remise en place éventuelle des bornes manquantes ou déplacées ;
- La mise en place de quatre points définissant un rectangle ou quadrilatère à l'intérieur duquel s'inscrira la construction ;
- L'établissement d'un plan d'implantation sur lequel figurent les piquets et cotes d'altitude nécessaires à la bonne adaptation de la construction aux travaux réalisés ou à réaliser ;

A défaut d'intervention du géomètre pour l'implantation de la construction, une vérification systématique sera effectuée après réalisation de la construction, à la charge de l'acquéreur.

A compter de cette intervention, l'acquéreur et son constructeur seront seuls responsables de la conservation des points implantés et des bornes en place. En aucun cas, ni le maître d'ouvrage, ni le géomètre-expert, ne pourront être tenus responsables de la disparition des bornes ou repères pour quelque cause que ce soit. En conséquence, les frais de réimplantation éventuels seront à la charge de l'acquéreur.

Article 7 : Servitudes

Les acquéreurs doivent souffrir les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les immeubles vendus, sauf à profiter de celles actives, le tout, s'il en existe, à leurs risques et périls, sans recours contre le vendeur et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

Ils doivent souffrir le passage sur leur terrain, de tous réseaux aériens ou souterrains nécessaires au lotisseur et ne pourront exiger le déplacement des installations autrement qu'à leurs frais.

Il est précisé qu'il n'existe pas, à la connaissance du vendeur, d'autres servitudes que celles résultant des conditions particulières du lotissement.

Les socles des candélabres pourront déborder en sous-sol dans le lot voisin.

Lorsque les coffrets d'alimentation en électricité basse tension sont disposés dans les lots en retrait de l'alignement sur rue, le lot est grevé d'une servitude garantissant à l'exploitant de ces réseaux un accès direct et permanent à ces coffrets. Interdisant à cet effet l'élévation de toute clôture ou de tout portillon entre l'espace public et les coffrets, autorisant l'exploitant précité à accéder aux réseaux souterrains desservant lesdits coffrets avec tout engin approprié, à charge, pour ce dernier, de remettre en état les lieux après son intervention.

Les acquéreurs ne peuvent en aucune façon invoquer ultérieurement l'existence de nuisances inhérentes à la situation même du lotissement.

CHAPITRE IV – CONDITIONS RELATIVES A LA VENTE

Article 8 : Vente des lots et travaux différés

Le lotisseur est autorisé à différer les travaux de finition et à procéder à la vente des lots compris dans le lotissement avant d'avoir exécuté ces travaux prescrits au programme des travaux.

Article 9 : Propriété jouissance

Les acquéreurs deviennent propriétaires des terrains par eux acquis à compter du jour de la vente à eux consentie, et ils en ont la jouissance à compter du même jour, par la prise de possession réelle.

Article 10 : Paiement du prix

Le montant du prix de vente des terrains doit être versé suivant les modalités portées au contrat de vente.

Chaque acquéreur doit payer, en sus du prix de vente, les frais, droits et honoraires de son acte de vente, ainsi que sa quote-part des frais de dépôt des pièces du lotissement.

Article 11 : Contributions

Les acquéreurs sont tenus d'acquitter à compter du jour fixé pour l'entrée en jouissance les contributions et charges de toute nature auxquelles les parcelles acquises par eux, seront assujetties.

Article 12 : Réception des actes

Les contrats de vente des lots et tous actes de quittance et mainlevées subséquents doivent être régularisés par actes authentiques en exécution du présent cahier des charges par le Ministère du notaire désigné à cet effet par le lotisseur.

Article 13 : Revente des lots

Afin d'éviter la revente d'un lot à titre plus ou moins spéculatif, cette revente est interdite pendant le délai prévu pour la réalisation de la construction indiqué à l'article 15, ainsi que pendant une période d'au moins 5 ans à dater de l'achèvement de la construction. En cas de force majeure, le Conseil Municipal peut accorder des dérogations à cette règle.

CHAPITRE V – CONSTRUCTIONS

Article 14 : Délai de construction

Tout acquéreur d'un lot doit, dans le délai de deux ans à dater de la signature du contrat de vente, y faire édifier un bâtiment destiné à usage conforme aux dispositions de l'article 4.

Toute maison construite doit être habitée dans les meilleurs délais.

Article 15 : Travaux de construction

Préalablement à toute étude de construction, l'acquéreur ou son constructeur devra faire procéder à une étude géotechnique qui définira la nature, la profondeur des fondations en fonction de l'état du sous-sol et si besoin est, indiquera les mesures complémentaires à prendre : drainage, purges, fondations spéciales, etc...

Le 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.

L'acquéreur aura la responsabilité des dégradations causées aux équipements collectifs du lotissement de son fait ou de la faute des intervenants à son opération de construction (constructeur, entrepreneur...)

L'acquéreur devra prendre toutes dispositions utiles et nécessaires auprès des entreprises qui construiront son immeuble afin de maintenir en bon état les voiries et réseaux réalisés par le lotisseur.

Il est tenu, directement à l'égard du lotisseur et des autres propriétaires, de réparer tous désordres aux voies (provisoires et/ou définitives) aux clôtures et aux fonds voisins.

Il lui est interdit de créer, par lui-même ou par ses entrepreneurs et ouvriers, aucun dépôt de matériaux ou de gravois sur les parties communes et la voirie du lotissement. Il doit procéder, dans le meilleur délai, à l'enlèvement des gravois existants sur son propre lot, du fait des travaux de construction. Il est en particulier, interdit de gâcher du mortier sur la voie publique.

Tous les types de déblais, compris terre végétale en surplus, dus à la construction seront systématiquement évacués vers les décharges adéquates.

Lorsque l'acquéreur entreprendra la construction de son immeuble, il devra repérer et identifier les différentes arrivées de réseaux, ainsi que leur niveau et le bornage de la parcelle.

L'acquéreur déclare, en outre, avoir pris connaissance de l'emplacement prévu pour les coffrets EDF et GDF (si existant), les citerneaux eau potable et téléphone et les boîtes de branchement des eaux usées et eaux pluviales.

Il prendra en conséquence, toutes dispositions pour que son projet architectural soit compatible avec la configuration des réseaux sans aucun recours contre le lotisseur.

Il appartient à chaque propriétaire de maintenir des conditions d'accès satisfaisantes aux différents dispositifs de comptage, de surveillance ou d'entretien de chaque réseau.

CHAPITRE VI – DISPOSITIONS DIVERSES

Article 16 : Tenue des propriétés

Les lots, les constructions, les espaces libres et la voirie doivent être tenus en excellent état de propreté et d'entretien.

Les prescriptions suivantes doivent en particulier être respectées :

- Chaque propriétaire doit entretenir son lot de façon à ce que le terrain soit constamment propre.
- Les haies doivent être taillées, entretenues et élaguées en temps utile. Les jardins d'agrément en façade doivent également être particulièrement bien entretenus.
- Les fouilles sont interdites, si ce n'est pour la construction elle-même, et à la condition de remettre le sol en état.
- Les décharges, ordures, déchets sont proscrits sur les lots, la voirie, les parkings, les espaces libres, les terrains voisins ; ils doivent être évacués ou éliminés dans le respect des dispositions légales.
- Dans les jardins, le compost sera logé dans des composteurs, afin qu'il ne se dégage aucune odeur. Le composteur est obligatoire et sera fourni par le lotisseur.
- Les acquéreurs ne peuvent modifier l'écoulement de l'eau de ruissellement ou obstruer même partiellement et temporairement les fossés ou caniveaux des voies pour l'accès du lot, même pendant la durée des chantiers de construction ; des buses ou des ponceaux d'une ouverture suffisante doivent être mis en place rationnellement dans ces caniveaux ou fossés.
- Il est interdit de procéder à un affichage ou une publicité sur les terrains, clôtures et constructions.
- L'apposition d'une plaque professionnelle est autorisée à l'entrée de la propriété.

- Le séchage du linge doit s'effectuer de manière discrète.
- Les poulaillers, volières, clapiers, chenils et autres bâtiments d'élevage d'animaux susceptibles d'être source de nuisances sont interdits sur les lots.

Article 17 : Raccordement aux réseaux d'assainissement

Le bon raccordement des réseaux d'assainissement EP et EU sur les branchements correspondants mis en place par le lotisseur, la conformité de la pose du siphon EU et la cohérence des réseaux privatifs d'assainissement devront faire l'objet d'un contrôle par les services de la commune qui délivrera une attestation de bonne exécution destinée à accompagner la demande de certificat de conformité.

A cet effet, tous les regards devront être visitables par un tampon réglé au niveau du sol fini et la tranchée devra rester ouverte au niveau du point de raccordement réseau public / réseau privé pour l'intervention du contrôle communal qui aura été sollicité par chaque acquéreur dès lors que les dispositions ci-dessus auront été satisfaites.

Article 18 : Clôtures

Les acquéreurs sont tenus de clore leur terrain, même à titre provisoire, dans le délai de huit jours à compter de la signature de l'acte d'acquisition. Tout nouveau mesurage nécessité par la non observation de cette disposition sera à la charge de l'acquéreur.

Les clôtures doivent être strictement conformes aux indications du Règlement et terminées dans le même délai que la construction principale.

Les clôtures entre deux lots doivent être disposées en mitoyenneté. Elles sont édifiées soit par le premier acquéreur, et le voisin est tenu, dans les trois mois de l'acquisition de son lot, de rembourser la moitié de la valeur de ces clôtures à cette date, soit par l'acquéreur le plus diligent, à charge pour lui de se faire rembourser par son voisin la moitié des frais dans le même délai de trois mois. La valeur des dépenses à rembourser s'appréciera sur production de factures acquittées.

Article 19 : Stationnement

L'accès automobile au lot se fait via le dégagement non clos.

Afin d'éviter le stationnement continu des véhicules sur les voies, chaque lot doit comporter au moins deux places de stationnement sur un dégagement de 25 m² minimum permettant le stationnement de deux véhicules : ce dégagement ne peut être clos par un portail pour demeurer directement accessible depuis l'espace public.

Article 20 : Plantations

Les haies mono spécifiques (une seule essence : thuyas, lauriers, ...) ne sont pas autorisées.

Les haies privatives doivent être constituées de végétaux locaux affichant des couleurs automnales, des fructifications colorées, des bois décoratifs, des floraisons en toutes saisons, même hivernales, pour éviter un paysage statique et faire l'objet d'un entretien régulier.

A l'intérieur de leur lot, les acquéreurs ne peuvent planter des arbres fruitiers et d'ornement qu'en observant les règles prescrites par la loi, les usages locaux et les règlements, tant pour la distance que pour la hauteur ou l'essence des arbres plantés.

Par dérogation à l'article 671 du Code Civil, le lotisseur a le droit de planter des arbres sur la voie desservant le lotissement à des distances inférieures aux distances légales.

De même, par dérogation à l'article 673 du Code Civil, le propriétaire du lot riverain doit supporter ces arbres sans pouvoir couper les branches ou les racines qui s'avanceraient sur sa propriété.

Article 21 : Portillons

Un portillon peut être disposé en limite d'espace vert ou passage piéton pourvu que son implantation prenne en compte les plantations existantes sur cet espace public. Ce portillon s'ouvrira vers l'intérieur de la parcelle.

Article 22 : Provisions pour dégradations

L'acquéreur devra prendre à sa charge exclusive tous frais de remise en état de tous dommages résultant de son fait, ou des entrepreneurs effectuant des travaux pour son compte, tels que les déplacements de bornes, détériorations ou dégradations causées globalement à tout ou partie des équipements du Lotissement.

En garantie de cet engagement, l'acquéreur verse, à titre de dépôt de garantie, la somme de 500€ sur un compte « provision pour reprise des VRD », ouvert à la comptabilité du Notaire désigné par le lotisseur.

Au terme des présentes, l'acquéreur autorise le lotisseur à procéder à tout prélèvement sur le compte spécial ouvert et géré par le Notaire désigné, au titre des remboursements des dépenses décrites ci-dessus.

Le lotisseur s'engage à fournir les justificatifs des sommes déboursées et à rembourser le solde éventuel des provisions versées. Ce remboursement interviendra après la fin des travaux. Il est précisé que chaque co-loti fera son affaire personnelle auprès des constructeurs et/ou entrepreneurs pour récupérer les sommes utilisées.

Article 23 : Association Syndicale

Le lotisseur est dispensé de créer une association syndicale car les équipements communs du lotissement resteront dans le domaine public de la Commune de Brielles.

Article 24 : Collecte des ordures ménagères et collecte sélective

Les acquéreurs pourront bénéficier d'un système de collecte en un point de regroupement situé en entrée de lotissement.

Les acquéreurs ou futurs habitants sont tenus de disposer leur conteneur individuel au plus tôt la veille de la collecte et de le récupérer dès que possible et au plus tard le jour de la collecte.

D'une manière générale, les acquéreurs auront à se conformer aux règles édictées par la Collectivité.

Article 25 : Distribution du courrier postal

Le système de distribution du courrier postal se fera au travers d'un accord entre la commune et La Poste.

