

ML 200

COMMUNE DE GOSNE "LES PORTES D'OUÉE"

Maître de l'Ouvrage

LAMOTTE CONSTRUCTEUR
5 bvd Magenta
BP 524- 35 006 Rennes cedex
T: 02.99.67.71.82 / F: 02.99.30.95.07

Architectes - Urbaniste

a/LTA - le trionnaire - tassot
architecture - urbanisme

22 Av. Henri Fréville - BP 60344 - 35203 RENNES cedex 2
TEL : 02 99 26 33 26 - FAX : 02 99 26 33 14 - M:FREVILLE
Email : le.trionnaire-tassot@wanadoo.fr

Géomètre

GEMAT
géomètres experts
46-47 rue Kléber
BP 80416 - 35 304 Fougères cedex
T: 02.99.99.32.32 / F: 02.99.94.39.20

Ingénierie

Cabinet TECAM
VRD
46-47 rue Kléber
BP 80416 - 35 304 Fougères cedex
T: 02.99.99.99.49 / F: 02.99.99.38.11(50)

PERMIS D' AMENAGER

**CAHIER DES CHARGES DE
CESSION DE TERRAINS**

Date : 27.07.09

Département d'Ille et Vilaine

Commune de GOSNE

Lotissement
« Les Portes d'Ouée »

CAHIER DES CHARGES

ARTICLE 1 – NATURE DU CAHIER DES CHARGES

GENERALITES

L'opération dénommée « Les Portes d'Ouée » est située sur le territoire de la commune de GOSNE et est composée des parcelles cadastrées section AB n° 275, 327, 378, 380, 553 et 556.

Elle comporte 34 lots individuels et 1 lot collectif et sera réalisée par la société LAMOTTE CONSTRUCTEUR, désignée ci-après le lotisseur.

1. OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer :

- Les règles de caractère privé qui s'ajoutent aux dispositions de caractère réglementaire contenues dans le règlement d'utilisation des lots.
- Les conditions générales des ventes qui seront consenties par le lotisseur, 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 Rennes, au plus tard en même temps que la première vente 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 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.

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.

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 estimerait 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 aux dispositions 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

Le lotisseur 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.

A partir de la date d'entrée en jouissance, l'acquéreur réglera les contributions et impôts de toute nature relatifs à la parcelle acquise et sera tenu de rembourser au vendeur la quote-part des contributions et impôts de toute nature existant actuellement ou pouvant être établis ou à acquitter pour son compte, lesquels seront déterminés au prorata des surfaces par lui acquises et de la date d'acquisition.

le lotisseur ne sera pas tenu de remettre à l'acquéreur les anciens titres de propriété, mais ce dernier pourra 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

Le lotisseur 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 du 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.

Le lotisseur vendeur ne sera tenu 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 mitoyennetés.

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, le lotisseur fera procéder, au frais de l'acquéreur, à son mesurage et à son bornage par le Géomètre-Expert de l'opération.

Un plan régulier de chaque lot sera dressé par ledit Géomètre-Expert et devra obligatoirement être annexé à l'acte de vente, ce plan sera à la charge de l'acquéreur.

La contenance de chaque parcelle indiquée sur le plan de masse, 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 le lotisseur 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 déchus 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.

NOTA: les frais et honoraires énoncés ci-dessus à la charge des acquéreurs s'élèvent à :

- 260,00 € HT soit 310,96 € TTC pour les frais de bornage et mesurage
- 120,00 € HT soit 143,52 € TTC pour l'établissement du plan de vente

et seront versés directement au notaire du lotissement.

2. DROITS ET OBLIGATIONS DU PROPRIETAIRE DU LOT PRIVATIF

2.1 Droits et obligations relatifs à la construction

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 tous commandants qu'ils 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. 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.

Les dossiers de permis de construire seront transmis pour visa à l'architecte urbaniste de l'opération (dans les conditions prévues dans le règlement) avant dépôt pour instruction en mairie de Gosné.

2.1.3 Subdivision de lots/ réunion de lots

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. Toutefois, après une réunion de lots, il pourra être procédé à une division en vue de rétablir un ou plusieurs lots originaires. Le propriétaire d'un lot pourra faire un logement au maximum sur un même lot.

2.1.4 L'implantation des constructions

L'implantation des constructions sera obligatoirement effectuée par le Géomètre-Expert chargé des opérations dans le lotissement:

GEOMAT

47/49 rue KLEBER – BP 80416

35304 FOUGERES Cedex

Tél : 02.99.99.32.32

Les frais et honoraires correspondants seront à la charge de l'acquéreur et seront à verser directement au Géomètre du lotissement.

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 gravois devant, de leur côté, être évacués dès la réalisation des travaux.
- préparer du béton ou en manipuler en dehors du lot. Les coulées de laitance devront être évacuées vers une fosse de décantation et absolument pas sur les voiries, trottoirs, espaces verts, autres lots, caniveaux, réseaux d'assainissement 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.

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.