

COMMUNE DE LANVALLAY

Côtes d'Armor

LOTISSEMENT « LE CLOS DES ORMEAUX »

DOSSIER DE LOTISSEMENT

B.E.T. V.R.D.



SEVAUX & Associés

1 Rue du Capitaine Dreyfus
35136 ST JACQUES DE LA
LANDE

☎ : 02.99.30.12.12.

Fax : 02.99.30.40.22.

vrd@sevaux-associes.com

Architecte - Urbaniste



ROMAC Gwennaël

1 Rue Jean XXIII
35400 SAINT MALO

☎ : 02.99.81.71.18.

Fax : 02.23.52.08.79.

romac.archi@wanadoo.fr

Architecte - Urbaniste



PERCHE Jean Michel

14 Boulevard Sébastopol
35000 RENNES

☎ : 02.99. 30.32.34.

Fax : 02.99. 65.59.38.

jm.perche@libertysurf.fr

Maitre d'Ouvrage



**LAMOTTE
CONSTRUCTEUR**

5 Boulevard Magenta
35000 RENNES

☎ : 02.99.67.71.81.

Fax : 02.99.30.95.07.

lamotte@lamotte.fr

3294

CAHIER DES CHARGES

SOMMAIRE

CHAPITRE I - GENERALITES.....	2
ARTICLE 1 - DEFINITION	2
ARTICLE 2 - OBJET DU PRESENT CAHIER DES CHARGES.....	2
ARTICLE 3 - FORCE OBLIGATOIRE DU PRESENT CAHIER DES CHARGES	2
ARTICLE 4 - OBJET DE LA CESSION – GARANTIES	2
CHAPITRE II - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX EQUIPEMENTS COMMUNS.....	3
ARTICLE 5 - EQUIPEMENTS COMMUNS – BRANCHEMENTS - TELEVISION	3
ARTICLE 6 - CREATION DES DITS EQUIPEMENTS	3
ARTICLE 7 - PROPRIETE DES EQUIPEMENTS	3
ARTICLE 8 - OBLIGATION GENERALE DE CONSERVATION ET D'ENTRETIEN	3
ARTICLE 9 - AGGRAVATION DES CHARGES.....	3
CHAPITRE III - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION.....	4
ARTICLE 10 - OBLIGATION DE CONSTRUIRE.....	4
ARTICLE 11 - NIVELLEMENT DES SEUILS	4
ARTICLE 12 - ETUDE DE SOL	4
ARTICLE 13 - TRAVAUX DE GEOMETRE	4
ARTICLE 14 - SUJETIONS RELATIVES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION.....	4
ARTICLE 15 - TERRES VEGETALES	4
ARTICLE 16 - CLOTURES SUR LES VOIES, A L'ALIGNEMENT ET SUR LES LIMITES SEPARATIVES.....	5
ARTICLE 17 - TENUE GENERALE	5
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS DIVERSES.....	5
ARTICLE 18 - ECOULEMENT DES EAUX.....	5
ARTICLE 19 - AFFICHAGE - PUBLICITE	5
ARTICLE 20 - BRUITS	5
ARTICLE 21 - ENTRETIEN DU TERRAIN ET ULTERIEUREMENT DES PELOUSES ET ESPACES VERTS.....	5
ARTICLE 22 - SERVITUDES IMPOSEES A CHAQUE LOT	5
ARTICLE 23 - SERVITUDES DE PROTECTION DE LA VEGETATION.....	6
ARTICLE 24 - OBLIGATION DE CONTRACTER UNE ASSURANCE	6
CHAPITRE V - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX VENTES QUI SERONT REALISEES PAR LE LOTISSEUR.....	6
ARTICLE 25 - GARANTIE	6
ARTICLE 26 - SERVITUDES.....	6
ARTICLE 27 - ASSOCIATION SYNDICALE	6
ARTICLE 28 - PROPRIETE – JOUISSANCE- INFORMATION RELATIVE A LA RESPONSABILITE ET L'ASSURANCE DANS LE DOMAINE DE LA CONSTRUCTION	6
ARTICLE 29 - ENGAGEMENTS DE L'ACQUEREUR	7
ARTICLE 30 - CONTRIBUTIONS – CHARGES – TAXE FONCIERE - TAXE.....	7
ARTICLE 31 - PAIEMENT DU PRIX	7
ARTICLE 32 - FRAIS ET HONORAIRES	7
ARTICLE 33 - SOLIDARITE.....	8
ARTICLE 34 - ACTES DE VENTE.....	8
ARTICLE 35 - PUBLICITE FONCIERE	8

GENERALITES

Le terrain est situé sur le territoire de la commune de LANVALLAY.

Article 1 - Définition

Ce lotissement dénommé "Le Clos des Ormeaux" a une superficie de 137 778 m² environ.

Ce lotissement destiné à usage de zone d'habitation comportera 161 lots et sera réalisé par la société LAMOTTE CONSTRUCTEUR dénommée "Le Lotisseur" dans le présent règlement.

Les voies nouvelles, et les équipements afférents, ont un statut de voies privées et pourront être classées dans le domaine public communal, suivant la convention passée entre la commune et le lotisseur.

Le lotissement est composé des parcelles cadastrales suivantes :

Commune de LANVALLAY

Section B N° 204, 212p, 213p, 214, 215, 219, 220, 222p, 519p, 521p, 534p, 536 et 1079

Article 2 - Objet du présent Cahier des Charges

Le présent Cahier des Charges a pour objet :

- a) de fixer les règles de caractère privé qui s'ajoutent aux dispositions de caractère réglementaire contenues dans le règlement général du lotissement.
- b) de fixer les conditions générales des ventes ou des locations qui seront consenties par le lotisseur, ou ses ayants-droit ou ayants-cause, de même que les conditions de reventes successives qui pourront être consenties par les premiers acquéreurs.

Article 3 - Force obligatoire du présent Cahier des Charges

Les règles en l'article 2 ci-dessus s'imposeront :

- 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 quelconque du lotissement. A cet effet, il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction "in extenso" à l'occasion de chaque vente ou location ou de reventes ou locations successives.

Tout propriétaire d'un terrain est subrogé aux droits du lotisseur. Il peut exiger de tout autre propriétaire l'exécution et le respect des règles du présent cahier des charges, auxquelles celui-ci aurait contrevenu. Par suite, tout litige entre propriétaires doit se régler directement entre eux, sans que, jamais et sous aucun prétexte, le lotisseur puisse être mis en cause. En cas de transgression et de différend, le Tribunal de Grande Instance de la situation des lieux est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée, notamment en démolition, et allouer tous dommages-intérêts.

Article 4 - Objet de la Cession - Garanties

La cession des terrains est consentie en vue de la construction de maisons à usage d'habitation et accessoirement à l'exercice d'une profession libérale.

Les terrains seront donc vendus comme Terrains à Bâtir avec toutes les garanties de droit que comporte cette définition. Les acquéreurs seront tenus de prendre les parcelles vendues dans l'état où elles se trouvent le jour de la vente. Le lotisseur ne sera tenu à aucune garantie, soit de l'état du sol ou sous-sol, soit de l'existence de vices apparents ou même cachés, de communautés ou de mitoyennetés.

La contenance de chaque lot indiquée sur le plan de composition a été calculée graphiquement et n'a donc pas un caractère définitif.

La superficie définitive sera celle portée sur le plan à annexer à l'acte de vente qui sera établi par le Géomètre Expert Foncier du Lotissement.

Les acquéreurs disposeront d'un délai d'un mois à dater de la signature de l'acte de vente pour faire vérifier cette superficie à leur frais. Passé ce délai, ils seront déchus de tout droit de réclamation, alors même qu'il existerait en fait une différence, excédât-elle un vingtième en plus ou en moins. Cette différence devra alors faire le profit ou la perte des acquéreurs.

Si des réclamations se produisaient dans le délai de un mois fixé ci-dessus, et qu'elles soient reconnues fondées, le prix de vente serait modifié proportionnellement à la différence constatée.

Chapitre II - DISPOSITIONS AFFERENTES aux EQUIPEMENTS COMMUNS

Article 5 - Equipements Communs - Branchements - Télévision

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

- réseau d'assainissement avec raccordement à l'égout communal
- voie de desserte
- réseaux d'évacuation des eaux pluviales
- réseaux divers d'eau, d'électricité, du téléphone et de gaz.

Les branchements sont à la charge du lotisseur ou de l'acquéreur selon l'annexe au présent cahier des charges intitulée " Prestations pour les Branchements ".

L'acquéreur prendra l'attache des Services Techniques de la Commune pour la réalisation des branchements et leur contrôle.

Lors du raccordement de la construction aux réseaux EU-EP, l'acquéreur ou l'entrepreneur devra faire vérifier, avant la fermeture des tranchées, la conformité des branchements (siphon, raccordement regard, pente, etc. ...). La demande en sera faite auprès de la Mairie. Cette dernière n'examinera la demande de certificat de conformité qu'après accomplissement de cette vérification.

L'acquéreur fera son affaire de tout contrat et abonnement à passer avec les Services Publics ou les concessionnaires.

TELEVISION : Les antennes et paraboles apparentes sont interdites. Les paraboles sont tolérées. Elles devront être dissimulées dans les combles de la construction ou à l'arrière de celle-ci, hors du champ de vision des espaces publics (voirie , espaces verts) et ne créer aucune gêne visuelle pour le voisinage. La hauteur de cette parabole ne dépassera pas 1,20 m du niveau du terrain naturel.

N.B : *Tout déplacement éventuel de surbaissés (bateaux), citerneaux, coffrets de branchement, lampadaire, etc. ... sera à la charge des acquéreurs de lot et ce après avis de la commune et du lotisseur.*

Article 6 - Création des Dits Equipements

Pour la réalisation de ces équipements, le lotisseur se réserve le droit d'utiliser les procédures prévues aux articles R315.33 et suivants du code de l'urbanisme.

Article 7 - Propriété des Equipements

Le lotisseur vend des parcelles divisées. La vente ne porte pas sur les parcelles à usage commun, définies par le plan de division et le règlement de lotissement.

Article 8 - Obligation générale de conservation et d'entretien

Les biens immobiliers ou non, le cas échéant, mobiliers, constituant les équipements du lotissement sont conservés et maintenus en bon état d'entretien aux frais du lotisseur jusqu'à rétrocession à l'association syndicale ou à la commune.

L'obligation de conservation et d'entretien s'étend, le cas échéant, aux équipements non prévus ci-dessus et dont le lotisseur déciderait la création.

Article 9 - 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 serait personnellement responsable à l'égard des autres propriétaires, sans préjudice ni recours, le cas échéant contre ses entrepreneurs ou fournisseurs.

Chapitre III - DISPOSITIONS AFFERENTES aux TRAVAUX de CONSTRUCTION

Article 10 - Obligation de Construire

Sur chacun des lots vendus, l'acquéreur sera tenu de faire édifier une construction qui devra être réalisée dans un délai de TROIS ANS à partir du jour de la signature de l'acte authentique, à ses frais et risques.

Après classement des parties communes dans le domaine communal et par dérogation à l'article 671 du Code Civil, la commune aura le droit de maintenir les arbres existants et de réaliser les plantations prévues au plan des espaces vert du lotissement.

Article 11 - Nivellement des Seuils

Chaque acquéreur, avant tout commencement des constructions devra faire établir à sa charge :

- Le nivellement du portail et du portillon dans l'entrée à l'alignement.
- Le seuil du rez-de-chaussée ou de la première marche d'accès à la maison d'habitation, suivant les indications portées dans le Règlement de lotissement : clôtures / Architecturales.
- Dans tous les cas, la cote du seuil du portail ou portillon situé à l'alignement sera à 10 cm au moins au-dessus de l'axe de la chaussée.

Article 12 - Etude de Sol

Préalablement à toute étude de construction, l'acquéreur ou son constructeur devront faire procéder à leur charge 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. ...).

Article 13 - Travaux de Géomètre

L'acquéreur sera tenu de faire implanter, à ses frais, sa construction par le Géomètre Expert de l'opération et remettre une attestation justificative jointe à la déclaration d'ouverture de chantier. Un exemplaire du plan d'implantation devra être remis au lotisseur.

Article 14 - Sujétions relatives aux travaux de construction

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 et notamment en assurant un empiérement entre l'accès au lot et la construction dès le début du chantier. Il est tenu directement à l'égard des autres propriétaires de réparer tous désordres aux voies et clôtures.

Les entrepreneurs du constructeur auront la charge des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par le lotisseur. Le constructeur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ces bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés.

En cas de défaillance des entrepreneurs pour le paiement dans les trois mois des sommes qui leur sont réclamées par le lotisseur, celui-ci pourra se retourner contre l'acquéreur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous les constructeurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés, et ce au prorata du nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre des programmes alloués à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

Les acquéreurs ne devront faire, sur la voie et sur les autres lots, aucun dépôt de matériaux, décharges d'ordures ménagères ou autres, même pendant la durée des travaux.

Article 15 - Terres Végétales

Il sera procédé, avant tout commencement de travaux, à un décapage de la terre végétale sur une épaisseur 0,30 m environ, sur toutes les surfaces à construire et les surfaces nécessaires au chantier.

La terre végétale sera décapée en conditions sèches et stockée en un tas bien distinct de la mauvaise terre, sur une aire nettoyée et bien drainée. La terre végétale sera remise en place en conditions sèches sur l'emprise des lots, sur une épaisseur minimum de 0.30m après décompactage préalable des terrains. Les déblais de matériaux excédentaires, autres que la terre végétale, seront évacués hors de l'emprise du lotissement.

Article 16 - Clôtures sur les voies, à l'alignement et sur les limites séparatives

Les clôtures seront réalisées conformément à l'article 11.3 du Règlement d'Utilisation.

CLOTURES PROVISOIRES :

Les acquéreurs devront clore les terrains par eux acquis dans le mois qui suivra la date de la vente par une clôture provisoire; le vendeur ne sera tenu à aucune clôture pour les lots non vendus.

CLOTURES DEFINITIVES :

Les acquéreurs des terrains, obligés d'enclorre, devront supporter les frais de clôture qu'ils établiront sans pouvoir y faire contribuer le vendeur.

Sur le portillon sur rue, il pourra être posé une petite plaque avec le nom, le numéro de l'immeuble; toutefois, cette plaque devra n'avoir aucune saillie extérieure.

Les acquéreurs devront réaliser les clôtures définitives conformes au Règlement de Lotissement.

Il est précisé que les clôtures devront être terminées dans le même délai que la construction.

Les clôtures communes à deux ou plusieurs lots seront mitoyennes, construites "à cheval" sur la limite séparative et établies à frais communs. Au cas où le propriétaire d'un lot serait conduit à exécuter des clôtures mitoyennes avant que le ou les lots contigus ne soient vendus, il paiera la totalité des clôtures; les acquéreurs devront lui rembourser la part leur incombant dans le délai de 3 mois suivant la signature de l'acte d'acquisition.

Article 17 - Tenue Générale

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

Les portes, volets, persiennes et plus généralement les éléments extérieurs en bois ou en métal, doivent être vernis ou peints aussi souvent qu'il sera nécessaire de le faire, pour maintenir à l'ensemble, un aspect soigné.

Chapitre IV - DISPOSITIONS DIVERSES

Article 18 - 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.

Article 19 - Affichage - Publicité

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

- pour les panneaux indiquant qu'une maison est à louer
- pour les panneaux dits de chantier

étant précisé toutefois que dans ces deux cas, ces panneaux devront être de dimension raisonnable pour ne pas nuire à l'aspect général du quartier.

Article 20 - Bruits

L'usage discret de reproduction sonore est autorisé. A partir de 22 heures et jusqu'à 7 heures, cet usage devra être particulièrement discret.

Article 21 - Entretien du terrain et ultérieurement des pelouses et espaces verts

Chaque propriétaire avant la réalisation de sa construction, devra veiller particulièrement au bon état de propreté de son terrain et couper les herbes au moins deux fois l'an. Il entretiendra par la suite en même bon état ses pelouses et espaces verts.

L'utilisation de tondeuse ou tout autre engin bruyant ne sera autorisée que de 10 heures à 20 heures. Elle sera formellement interdite le dimanche et jours fériés.

Article 22 - Servitudes imposées à chaque lot

En ce qui concerne les canalisations souterraines d'intérêt commun, chaque lot devra supporter le passage de celles-ci (eaux, égouts, électricité, téléphone, etc. ...) (cette énonciation n'étant pas limitative) qui pourront être utiles à l'un ou l'autre des fonds, à condition que ces canalisations passent en dehors du périmètre de la construction et à une profondeur d'au moins cinquante centimètres, pour ne pas gêner l'exploitation des terrains en jardins. Les lieux devront être remis en état après exécution des travaux.