

COMMUNE DE ROCHEFORT EN TERRE

ANNEXE à la minute d'un acte de ^{de} dépôt.
de ^{de} pièces
reçu par Me *de la Roche* Notaire
à ROCHEFORT EN TERRE (Morbihan)
soussigné le 15.04.2013

LOTISSEMENT « SAINT ROCH »

Section AC nos 192-145

CAHIER DES CHARGES

LOTISSEMENT « SAINT ROCH »

Sommaire :

<u>I – GENERALITES</u>	PAGE
1) – Objet	3
2) – Forge obligatoire du cahier des charges	3
3) – Bis Champ d’application territorial	3-4
 <u>II – LES EQUIPEMENTS COMMUNS</u>	
3) – Description	4
4) – Création des équipements – Obligation du lotisseur	4
5) – Propriété des équipements communs	4
6) – Obligation générale de conservation et d’entretien	5
7) – Aggravation des charges	5
 <u>III – TRAVAUX DE CONSTRUCTIONS</u>	
8) – Réalisation des travaux de construction	5
9) – Sujétions relatives aux travaux de construction	5
10) – Entretien extérieur des constructions	6
 <u>IV – DISPOSITIONS DIVERSES</u>	
11) – Mode d’occupation	6
12) – Branchement aux réseaux	6-7
13) – Affichage	7
14) – Servitudes imposées	7
15) – Servitudes imposées aux équipements communs	7-8
16) – Servitudes attachées au service de réputation	8
 <u>V – VENTE DES LOTS</u>	
17) – Garantie	8
18) – Servitudes	8
19) – Propriété et jouissance	8
20) – Contributions et charges	9
21) – Charges imposés à l’acquéreur	9
22) – Participation de raccordement à l’égout.	9
23) – Modifications du présent cahier des charges	9

I – GENERALITES

1- Objet

Le cahier des charge a pour objet :

- De fixer les règles de caractère privé du lotissement, ces règles s'ajoutant aux dispositions contenues dans le règlement du lotissement .
- De fixer les conditions générales des ventes ou des locations qui seront consenties par la Commune.

2) – Force obligatoire du cahier des charges

a) – Les règles ci-dessus visées s'imposeront :

- Dans les rapports des propriétaires entre eux, et ce, sans limitation de durée.
- Dans les rapports entre les propriétaires et le lotisseur.

Le 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.

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, qu'il s'agisse d'une première vente ou revente.

b) – Le respect des règles du cahier des charges est assuré par tout propriétaire du lotissement, qui peut en demander directement l'application.

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.

c) – Tout propriétaire d'un terrain est subrogé aux droits du lotisseur, il peut exiger de tout autre propriétaire, l'exécution des conditions imposées auxquelles celui-ci aurait contrevenues.

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

2 Bis - Champ d'application territorial.

Le présent cahier des charges s'applique au lotissement « **Saint Roch** » situé sur la Commune de **ROCHEFORT EN TERRE**.

L'ensemble des terrains cadastrés en section AC sous les numéros 192-145.

Pour une contenance totale de **15530 m²** environ (cadastre)

Ou tous autres numéros parcellaires qui pourraient être définis par les services du Cadastre à l'occasion d'un document d'arpentage.

Le lotissement prend le nom « **Saint Roch** »

Il est composé de **17 lots** à usage privatif, numérotés de **1 à 17**.

II – LES EQUIPEMENTS COMMUNS

3) – Description

Les Equipements communs comprennent :

- Les voies, les espaces verts et assimilés.
- Les réseaux d'évacuation des eaux pluviales comprenant les canalisations, et les grilles.
- Réseau Eaux Usées comprenant les canalisations et les regards de visite.
- Les réseaux d'eau potable, électricité, éclairage, téléphone, gaz, en souterrain et les ouvrages extérieurs correspondants, (bornes de répartition téléphonique, armoire de distribution électrique, citerneau, etc...)

4) – Création des équipements – obligations du lotisseur.

La création des équipements communs est à la charge du lotisseur.

Ils doivent être achevés dans les conditions et délais prévus à l'arrêté approuvant le lotissement.

Le lotisseur est tenu de mettre les dits équipements en état de conformité avec les plans et programme des travaux, ainsi qu'avec les règles de l'art.

5) – Propriété des équipements communs

La propriété des équipements communs est dévolue à l'association syndicale des copropriétaires avant d'être rétrocédée à la Commune après accord de celle-ci suite à la réception et à la conformité des travaux.

6) – Obligation générale de conservation et d'entretien.

Les biens immobiliers ou mobiliers constituant les équipements du lotissement sont conservés et maintenus en bon état d'entretien, aux frais des propriétaires.

C'est l' Association Syndicale qui précise les modalités de cet entretien de même que l'entretien de tous équipements qu'elle déciderait de créer.

7) – 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 ou fournisseurs.

III – TRAVAUX DE CONSTRUCTION

8) – Réalisation des travaux de construction.

Chaque propriétaire construit dans le respect des dispositions réglementaires.

En outre, un grand soin sera apporté par chacun au volume de l'immeuble.

Les clôtures en limites séparatives devront respecter les prescriptions dans le règlement du lotissement.

Les panneaux préfabriqués sont interdits.

Les clôtures sur voies seront également conformes au règlement du lotissement.

Les caves en sous-sol avec accès par l'extérieur du logement pourront être autorisées sur les lots **1.3.4.5.6.7.8.9.10.13.14.15**, sous réserve de leur raccordement gravitaire au réseau mis en place par le lotisseur.

9) – 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.

Il est tenu directement à l'égard des autres propriétaires de réparer tous désordres aux voies et clôtures.

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

10) – Entretien extérieur des constructions.

Les constructions doivent être constamment tenues en excellent 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 ou peintures des murs de façades doivent être périodiquement refaits, à l'exception toutefois des huisseries en aluminium anodisé.

IV – DISPOSITION DIVERSES

11) – Mode d'occupation

Le lotissement est destiné à l'habitation, ainsi qu'aux activités compatibles avec l'habitat.

Dans ce dernier cas, l'acquéreur devra se conformer aux dispositions réglementaires en vigueur concernant notamment le stationnement des véhicules.

Il ne sera admis qu'une seule construction par lot.

12) – Branchements aux réseaux.

Toute construction doit être raccordée aux réseaux établis par le lotisseur, aux frais de l'acquéreur du lot.

Dans le but d'harmoniser les travaux de viabilité, les branchements particuliers sont établis en même temps que les équipements communs à savoir :

- **EAU POTABLE** : Citerneau à l'intérieur du lot (Compteur à la charge de l'acquéreur)
- **ELECTRICITE** : Coffret prééquipé en limite de lot (Compteur à la charge de l'acquéreur)
- **GAZ** : Citerneau dans le lot
- **TELEPHONE** : Citerneau muni d'un fourreau aiguillé.
- **EAUX PLUVIALES** : Branchement dans le lot .

- **EAUX USEES** : Les lots devront obligatoirement être raccordés, à la charge des acquéreurs, au réseau d'assainissement collectif, par l'intermédiaire de regards en limite de lot sur le domaine public.

A partir de la prise de possession du lot, chaque propriétaire prendra en charge l'entretien de ces ouvrages, et fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnement à passer avec les différents concessionnaires.

- **ACCES** : Si l'acquéreur désire changer la position des différents équipements mis en place par le lotisseur, (citerneaux, coffrets, regards de branchement etc...), il supportera seul les frais de déplacement, et ce après accord des services concessionnaires concernés .

13 – Affichage

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

- A) – Pour les panneaux indiquant que l'immeuble est à louer ou à vendre.
- B) – Pour les panneaux dits de chantier.
- C)- Pour les panneaux ou plaques de professions libérales ou assimilées.
- D) – Tout panneau que l'intérêt exigerait.(dimensions maxi 1.50 x 1 m (H)).

14 – Servitudes imposées.

En cas d'implantation en limite séparative , le propriétaire du lot voisin ne pourra s'opposer au passage sur son terrain rendu nécessaire pour édification et l'entretien de la construction.

Les propriétaires des lots 1 et 2 devront impérativement respecter l'espace boisé situé à l'ouest, et ce conformément au plan du P.O.S.

**Aucune construction ne sera admise dans cet espace tel qu'il est indiqué sur le plan de Masse
Tout déboisement y sera formellement interdit.**

Le talus constituant la limite ouest des 2 lots sera conservé

15 – Servitudes imposées pour certains équipements communs

Le lotisseur se réserve, tant pour lui-même que pour tous tiers qu'il se substituerait, d'utiliser leurs réseaux, ouvrages et espaces communs pour des usagers autres que les propriétaires du lotissement, dans la limite de leur capacité, en contrepartie d'une indemnité juste et préalable.

Les propriétaires ne pourront s'opposer à la desserte des terrains riverains à partir des équipements du lotissement, moyennant indemnité juste et préalable.(si nécessaire).

En particulier, les propriétaires ne pourront s'opposer à l'accès à la parcelle AC N°153 sise en contrebas du projet.(Actuel propriétaire M. ANDRIEUX)

y
réseau

Plus généralement, Il ne pourront interdire la libre circulation des piétons à travers les espaces communs, en direction des propriétés voisines et des voies publiques ;

Ils sont tenus de contracter une assurance incendie et recours des voisins pour les bâtiments construits sur leur lot.

16) – Servitudes attachées au service de répurcation.

Les acquéreurs seront tenus de déposer leurs ordures ménagères à l'endroit prévu à cet effet.
(voir plan de masse)

V – VENTE DES LOTS

17) – Garantie

Les acquéreurs seront tenus de prendre des lots vendus dans l'état où ils se trouveront au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

Sans préjudice des dispositions contraires du présent cahier des charges, en son article 4, le vendeur n'est tenu à aucune garantie soit de l'état du sol ou du sous-sol, soit de l'existence des vices apparents ou cachés.

18) – Servitudes

Les Acquéreurs souffriront des 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 les vendeurs 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.

Dans les premiers mois qui suivent la prise de possession ou l'acquisition de lot, les propriétaires devront clore au moins provisoirement, leur lot.

Les entreprises de construction, sous la responsabilité des propriétaires qui les emploieraient, ont interdiction formelle de travailler sur les voies du lotissement. En outre, aucun engin à chenilles n'est autorisé à se déplacer sur la voie du lotissement, sous peine de poursuite. Les propriétaires veilleront personnellement au respect des règles précitées.

19) – Propriété et jouissance

Les acquéreurs seront propriétaires des lots à compter du jour de la vente et ils en auront la jouissance à compter du même jour, par la prise de possession réelle.

19) – Contributions et charges

Les acquéreurs acquitteront les impôts, contributions et charges de toute nature de leur lot, ils seront et pourront être assujettis, à compter du jour qui sera fixé pour leur entrée en jouissance.

20) – Participation de raccordement à l'égout.

Les futurs acquéreurs seront soumis au versement de la participation à l'égout.

22 – Implantation des constructions

Afin d'éviter toutes erreurs par rapport aux dispositions réglementaires (notamment pour le respect des prospects et des altitudes), l'implantation des constructions est obligatoirement réalisée par le géomètre expert : Bruno RENAUD , Rue Pierre Clugnet à ALLAIRE , chargé de l'opération.

Il est commis d'office à cet effet par le propriétaire pour :

- Vérifier, au vu du plan d'exécution fourni au préalable par l'architecte ou le constructeur, la bonne adaptation du projet au terrain.
- Procéder à l'implantation sur lequel figurent les piquets et cotes au choix du constructeur,
- Fournir un plan d'implantation sur lequel figurent les piquets et cotes d'altitude si nécessaires.
- Vérifier le positionnement des bornes du lot concerné et remettre en place, la, ou les bornes manquantes.

Les frais correspondants à ces interventions sont forfaitairement arrêtés à la somme de 395 € TTC à la charge du titulaire du permis de construire.

Tout manquement à l'exécution de cet article donnera lieu à une vérification systématique entraînant les mêmes effets.

23) – Modifications du présent cahier des charges.

Toutes modifications du présent cahier des charges ne seront faites qu'à l'unanimité des propriétaires, des lotisseurs et du concepteur.