

COMMUNE DE PLABENNEC

LOTISSEMENT « La Résidence du Dr Cessou »

=====
CAHIER DES CHARGES CONTRACTUEL
=====

ARTICLE 1 - OBJET DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

Le présent Cahier des Charges a pour objet de fixer les règles de caractère privé du lotissement dénommé : « **La Résidence du Dr Cessou** ». Il est précisé que ces règles s'ajouteront aux dispositions de caractère réglementaire contenues dans le règlement du lotissement, ainsi que de toutes législations, codes, réglementations, règles et usages en vigueur.

ARTICLE 2 - FORCE OBLIGATOIRE DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

1°) Les règles s'imposeront :

- ◆ dans les rapports entre le lotisseur et les 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 bénéficiaire d'apport en Société, tout ou partie des (ou d'un) lots 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 revente ou location successives.

2°) Le respect des règles du présent cahier des charges est assuré par l'Association Syndicale des propriétaires du lotissement si elle existe, 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 différent, le Tribunal de Grande Instance du lieu de situation du lotissement sera 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 le biais de l'Association Syndicale, l'exécution des conditions imposées et auxquelles celui-ci aurait contrevenu.

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

ARTICLE 3 - LES EQUIPEMENTS COMMUNS

Le lotissement comporte des équipements à usage commun, tels que lesdits équipements sont figurés sur le plan de division et décrits dans le programme des travaux, plan et programme des travaux faisant partie du dossier de lotissement.

L'association syndicale est tenue de céder gratuitement à la municipalité (ou intercommunalité) les espaces communs dès lors que la dite municipalité (ou intercommunalité) en fait la demande. Si la municipalité (ou intercommunalité) en fait la demande avant que ne soit créée l'association syndicale, le lotisseur opérerait directement la cession des parties communes du lotissement à la municipalité, sans que l'association ne puisse ultérieurement lui reprocher.

La liste, non exhaustive, des équipements communs du lotissement :

- La voie de desserte des lots et leurs accès ;
- Les réseaux d'assainissement (eaux pluviales & eaux usées) ;
- Le poste de relevage des eaux usées ;
- Les réseaux d'eau, d'électricité, de téléphonie et de gaz ;
- Le réseau d'éclairage public avec ses candélabres ;
- Le bassin et les noues de rétention ;
- Les espaces libres, traités ou non en espaces verts ;
- Tout mobilier urbain qui pourrait être installé.

ARTICLE 4 - OBLIGATION GENERALE DE CONSERVATION ET D'ENTRETIEN

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

L'Association Syndicale précise, si elle le juge opportun, les modalités de cet entretien.

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

ARTICLE 5 - CONTRIBUTION DES PROPRIETAIRES AUX CHARGES AFFERENTES AUX EQUIPEMENTS

1°) Les charges afférentes aux équipements communs, à savoir le coût de leur entretien et les dépenses accessoires, notamment les impôts auxquels leur propriétaire serait assujéti, les primes d'assurance et les frais de leur gestion, sont assumés par les propriétaires, à l'exclusion du lotisseur, à compter du moment où une première vente est intervenue.

Il est précisé que le lotisseur demandera aux acquéreurs représentés ou non par leur Association Syndicale, le remboursement des impôts fonciers et taxes diverses, concernant les parties communes, voiries et espaces communs libres.

2°) Ces charges sont réparties entre les propriétaires, à l'exclusion du lotisseur, en fonction du nombre de lots dont ils sont propriétaires, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les différences de surface de parcelles, ou de constructibilité, ou de construction effectivement réalisée.

ARTICLE 6 - AGGRAVATION DES CHARGES

Toute aggravation des charges provenant du fait ou par 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 les entrepreneurs ou fournisseurs.

Dans le cas de dégradations dont l'origine ne peut être identifiée, l'association syndicale sera tenue d'en assumer le coût des réparations, charge à elle d'en identifier l'auteur. Il en sera de même si un co-loti, auteur identifié de dégradations, refuse d'assumer sa responsabilité, charge à l'association de se retourner contre lui.

ARTICLE 7 - INFORMATIONS RELATIVES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Le propriétaire est tenu par lui-même et par ses entrepreneurs ou 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 et de l'Association Syndicale, de réparer tous désordres aux voies, clôtures et équipements communs, y compris les réseaux souterrains en tous genres.

Il lui est interdit de créer par lui ou par ses entrepreneurs ou ouvriers, aucun dépôt de matériaux ou de gravats, sur les voies intérieures, sur les voies hors lotissement, ou sur toute partie commune du lotissement.

Il est également rappelé qu'il est formellement interdit de gâcher le mortier sur les chaussées et les trottoirs.

A ce sujet, chaque acquéreur est tenu d'exiger de la part de son constructeur de maison que, dans le marché des travaux, figure une mention par laquelle celui-ci s'engage formellement à remettre en état les dégâts qu'il aurait éventuellement causé, notamment au niveau du trottoir, de ses bordures, des lampadaires..., et cela, au plus tard, avant la réception provisoire de la maison construite qui ne pourra être conclue autrement.

Pour éviter toute contestation ultérieure, chaque acquéreur sera tenu d'établir contradictoirement avec son constructeur de maison un état des lieux avant tout commencement de travaux et de mettre en place des éléments de protection provisoires notamment pour le franchissement des trottoirs et bordures de trottoirs.

Pour faciliter la tâche de chaque acquéreur, il est annexé en dernière page du présent cahier des charges un modèle d'état des lieux.

Il est rappelé que les Communes n'acceptent de reprendre les chaussées, les trottoirs et leurs bordures que s'ils sont en parfait état.

ARTICLE 8 - FRAIS - RACCORDEMENTS

Le lotisseur, pour éviter la détérioration des voies publiques, a procédé à divers travaux (prises sur canalisations principales, amenées des différents réseaux entrant et sortant avec pose de coffrets ou de pot de raccordement).

Restent à la charge des acquéreurs, les frais de mise en place des divers compteurs et leur raccordement jusqu'à la construction.

Les dits raccordement seront obligatoirement réalisés en sous terrain.

ARTICLE 9 - SERVITUDES PARTICULIÈRES

L'Association Syndicale, et chacun des propriétaires de lot doivent supporter, sans pouvoir prétendre à dédommagement, les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, qui pourrait naître du fait de la réalisation du lotissement et pour motif d'intérêt général.

ARTICLE 10 - ECLAIRAGE PUBLIC

L'Association Syndicale devra faire la demande de prise en charge de l'éclairage public à la Commune.

Dans le cas d'un refus, l'Association Syndicale devra faire son affaire personnelle de la consommation électrique.

ARTICLE 11 - RACCORDEMENTS ULTERIEURS EXTENSION EVENTUELLE

Le lotisseur se réserve le droit, tant pour lui même que pour toute personne physique ou morale qu'il se substituera, de raccorder sur tous les réseaux et voies du lotissement, tous autres terrains qu'il désignera, extérieurs au présent lotissement et donc d'utiliser la voirie et les réseau du présent lotissement pour la desserte de ces extensions.

L'Association Syndicale ne pourra ni s'opposer, ni réclamer quelque indemnité que ce soit.

ARTICLE 12 - ASSAINISSEMENT

Les réseaux d'assainissement sont réalisés selon le mode séparatif :

- ◆ - eaux pluviales.
- ◆ - eaux usées.

A - EAUX PLUVIALES :

Les ouvrages et branchements réalisés par l'acquéreur devront être conformes aux plans et aux normes de l'Arrêté municipal autorisant le lotissement et au règlement du lotissement.

Le contrôle, par l'administration, de la conformité de la construction, pourra vérifier la bonne exécution des travaux de ces ouvrages.

EN AUCUN CAS, CES EAUX DE PLUIE NE SERONT DÉVERSÉES DANS LE RÉSEAU « EAUX USÉES ».

B - EAUX USÉES :

Les eaux de toilette, les eaux vannes et les eaux ménagères seront, obligatoirement, récupérées par l'intermédiaire du branchement réalisé pour un ou deux lots, et rejetées au réseau d'eaux usées du lotissement.

ARTICLE 13 - OBLIGATION DE SOUFFRIR LES TRAVAUX

Le lotisseur ou les concessionnaires auront le droit de placer, tant sur les chaussées que sur les trottoirs, à tels endroits qu'ils jugeront à propos, tous candélabres, postes de transformation, poteaux indicateurs, poteau incendie etc... Dès lors que l'emplacement de ces différents ouvrages sera connu lors de la signature par l'acquéreur de son acte définitif, celui ci s'oblige à prévoir son accès charretier en un lieu compatible avec les dits ouvrages.

En règle générale, les demandes de déplacement d'ouvrage commun seront refusées ; dans le cas contraire, et sauf erreur de positionnement de la part du lotisseur, ces déplacements seront effectués à la charge du demandeur.

ARTICLE 14 - VOIRIE - BORDURES - CANIVEAUX

Afin d'éviter toute dégradation de la voirie (y compris les éléments constitutifs du type bordures, caniveaux), l'acquéreur, avant l'exécution de tous travaux sur son lot, devra demander à son constructeur de prendre toutes précautions, et l'informer qu'il sera responsable de toutes dégradations qu'il occasionnerait à la voirie (voir article 7).

ARTICLE 15 - INTERDICTION DE PASSAGE

Il est expressément convenu qu'il est interdit au propriétaire d'un lot de créer par convention ou usage, ou de conférer à qui que ce soit, tout passage (voies, chemins, réseaux, assainissement, eaux pluviales, eaux usées, électricité, eau, gaz, téléphone...) ayant pour but de desservir un fonds voisin ou même une construction.

ARTICLE 16 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des camions ou camionnettes et, en général, de tout véhicule utilitaire, est formellement interdit sur les voies du lotissement, à l'exception de ceux indispensables aux besoins de la vie du lotissement.

Le stationnement de quelque véhicule que se soit est formellement interdit sur les éventuels trottoirs, espaces verts, noues ou autre ouvrage de régulation des eaux pluviales.

ARTICLE 17 - CLOTURES

Se reporter au règlement du lotissement et aux plans du dossier du Permis d'Aménager.

ARTICLE 18 - ESPACES LIBRES

Les acquéreurs des lots deviendront responsables de l'entretien des espaces libres du lotissement dès leur acquisition, et ils auront personnellement, ou par le canal de l'Association Syndicale, à y participer, même si ces espaces ne sont pas encore la propriété de l'Association Syndicale.

ARTICLE 19 - GARANTIES

Comme il est stipulé dans l'acte authentique de vente, la vente des lots est effectuée aux conditions ordinaires de droit. L'acquéreur sera tenu de prendre le lot qui lui sera vendu, dans l'état naturel où il se trouvera au jour fixé pour la délivrance et l'entrée en jouissance.

L'acquéreur a eu toute faculté, préalablement à la signature de l'acte authentique, de faire procéder, sur le lot qu'il a réservé, à toute étude préalable du sol, susceptible de constituer un élément d'appréciation indispensable pour la réalisation de son projet de construction.

Après achèvement et mise en service des équipements communs, en totalité ou en partie, le lotisseur ne sera pas tenu à de l'obligation de garantie quant aux défauts cachés des dits équipements. En revanche, l'association syndicale sera subrogée dans ses droits et actions à l'encontre des entreprises ayant travaillé sur l'opération ou des locataires d'ouvrage et de tous tiers, et ce, même avant que le transfert de propriété ait été fait à la dite association de l'élément d'équipement considéré.

ARTICLE 20 - REVENTE- RESTRICTIONS

Aucune revente ne pourra être réalisée tant que le propriétaire n'aura pas fait disparaître les infractions au Cahier des Charges qu'il aurait pu commettre, sans préjudice de toute astreinte ou sanction législative.

ARTICLE 21 - SANCTIONS

Le lotisseur, et ultérieurement l'Association Syndicale, en vertu de l'acceptation par chaque acquéreur, au jour de la signature de l'acte authentique de vente, des clauses du présent Cahier des Charges et du Règlement du lotissement, se réserve le droit de demander en justice la démolition des constructions édifiées à l'encontre des dites clauses ou de réclamer par la même voie des astreintes et dommages-intérêts pour toutes violations aux divers articles et à ceux du règlement.

ARTICLE 22 - PUBLICITE DU CAHIER DES CHARGES

Tout propriétaire devra, lorsqu'il entreprendra des travaux, faire prendre connaissance du présent Cahier des Charges à ses architectes, maîtres d'œuvre, entrepreneurs, artisans, etc... et faire constater par écrit cette disposition.

ARTICLE 23 - ASSOCIATION SYNDICALE

Il sera créé, entre tous les propriétaires présents et à venir, des terrains lotis, une Association Syndicale Libre, dont chaque propriétaire fera parti de plein droit, du fait même de son acquisition.

Cette Association Syndicale sera constituée dans le mois suivant l'attribution de la moitié des lots, ou au plus tard dans l'année suivant l'attribution du premier lot.

Un exemplaire des statuts de l'Association Syndicale du lotissement a été remis à l'instant, à l'acquéreur qui le reconnaît.

Les statuts de l'Association Syndicale prévoient la nomination d'un directeur provisoire : celui-ci est tout spécialement chargé de convoquer les co-lotis dans les délais légaux, afin d'élire les futurs membres du bureau. Il devra également prendre immédiatement en charge, pour le compte de l'Association Syndicale, les espaces verts, les voies intérieures du lotissement, les chemins piétonniers, et tous les espaces communs.

L'acquéreur accepte dès à présent, cette prise en charge, sans recours contre le vendeur.

L'acquéreur accepte dès à présent, de donner plein pouvoir au directeur de l'Association Syndicale pour signer la prise en charge, à la première demande

de la Société venderesse, à moins que la Société ne remette directement cette voirie et ces réseaux divers à la Commune.

ARTICLE 24 - COTISATIONS - ASSOCIATION SYNDICALE

Il est expressément convenu que le lotisseur sera dispensé de toutes cotisations ou contributions qui pourraient être fixées par l'Association Syndicale des propriétaires du lotissement, en sa qualité de propriétaire des lots non vendus ou dont la vente ne serait pas régularisée.

Ces cotisations ou contributions ne peuvent concerner que les acquéreurs des lots candidats à la construction.

ARTICLE 25 - ABLOTISSEMENT

La fusion des lots est interdite (*cf article 1/3 - Division de terrain du règlement*).

ARTICLE 27 - BORNES & ETAT DES LIEUX

La remise en place de borne(s) arrachée(s) après l'état des lieux du terrain effectué entre l'acquéreur et le Cabinet OLLIVIER au moment de l'implantation de la construction, sera à la charge exclusive du propriétaire dudit terrain.

ARTICLE 28 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS - ETAT DES LIEUX

Afin d'éviter toute erreur par rapport aux dispositions réglementaires et aux limites séparatives entre lots, l'implantation des constructions sera obligatoirement réalisée par le Géomètre-Expert chargé du lotissement, à savoir le cabinet **Yannick OLLIVIER - Espace Arvor - 53 rue du Saint Esprit - 29260 LESNEVEN - 02 98 83 03 03 - cabinet-ollivier@wanadoo.fr**.

A cette occasion le Cabinet Yannick OLLIVIER réalisera pour chaque lot un état des lieux.

Il est mandaté pour :

- procéder à l'aide de piquets à l'implantation du projet établi par l'acquéreur sur la base de la copie du permis de construire accordé, du plan de masse et du plan de rez-de-chaussée fournis;
- fournir un plan d'implantation sur lequel figurent les piquets et le repère d'altitude nécessaire ;
- vérification des bornes existantes et remise en place éventuelle ;
- établissement d'un état des lieux constatant la présence des bornes et des équipements (coffret électricité, regard eaux usées et eaux pluviales, eau potable et regard téléphone).

Cette prestation est à la charge du lotisseur mais seulement pour la première construction de chacun des lots.

En cas de défection du **Cabinet Yannick OLLIVIER**, le lotisseur pourra mandater un nouveau géomètre-expert s'il lui reste des lots à vendre. Et si tel n'est plus le cas, ce sera à l'Association Syndicale du lotissement de désigner un nouveau géomètre-expert. Dans ce cas, la prestation sera à la charge de l'acquéreur.

ARTICLE 29 - ARCHITECTE-CONSEIL

Afin de garantir l'harmonie et la cohérence architecturale de l'opération, le lotisseur a mandaté un architecte-conseil, l'**A3-PAYSAGE Architectes - 330 rue Joséphine Pencalet - 29200 BREST - 02 98 38 03 03 - contact@a3-paysage.fr**.

Cette prestation est à la charge du lotisseur, mais seulement pour la première construction de chacun des lots et dans les limites définies dans la convention signée entre le lotisseur et l'**Agence A3 PAYSAGE**, et communiquée à chaque acquéreur d'un lot lors de la réservation.

En cas de défection de l'**Agence A3-PAYSAGE**, le lotisseur pourra mandater un nouvel architecte-conseil s'il lui reste des lots à vendre. Et si tel n'est plus le cas, ce sera à l'Association Syndicale du lotissement de désigner un nouvel architecte-conseil. Dans ce cas, la prestation sera à la charge de l'acquéreur.

TOUTES LES CLAUSES CI-DESSUS ÉNONCÉES SONT DE RIGUEUR, CES CLAUSES CONSTITUANT UNE CONDITION ESSENTIELLE À LA VENTE.

L'ACQUÉREUR DÉCLARE AVOIR PARFAITE CONNAISSANCE DUDIT CAHIER DES CHARGES, TANT PAR LA LECTURE QUI LUI EN A ÉTÉ FAITE, QUE PAR CELLE QU'IL A PU EN PRENDRE LUI-MÊME, ET IL DÉCLARE EN FAIRE SON AFFAIRE PERSONNELLE, DE TELLE MANIÈRE QUE LE VENDEUR NE SOIT JAMAIS INQUIÉTÉ NI RECHERCHÉ À CE SUJET.

VU ET PRIS CONNAISSANCE

BON POUR ACCEPTATION

A :

LE :

N° DU LOT :

SIGNATURE

MODELE D'ETAT DES LIEUX CONTRADICTOIRE
PROTECTION DES OUVRAGES COMMUNS

LOTISSEMENT :

COMMUNE :

LOT N° :

PROPRIÉTAIRE :

Les équipements décrit ci-après sont, avant que ne commence le chantier de construction de la maison des propriétaires ci-dessus désignés, reconnus en parfait état de fonctionnement et à l'état neuf.

- Assainissement Eaux pluviales & Eaux usées (regards de branchement)

- Coffret de compteur eau potable

- Citerneau de branchement téléphone

- Coffrets de compteur électrique & Gaz

- Muret technique

- Bordures au droit du lot

- Caniveau

- Enrobé de la voirie au droit du lot

- Chemin piéton au droit du lot

- Clôtures & Haies

Observations :

.....
.....
.....

Ce document doit être rédigé en 2 exemplaires, il est à signer par le propriétaire du lot et par le constructeur de la maison qui tous deux précéderont leur signature de la mention « Lu et approuvé »