

Maître d'ouvrage :

Loudéac Communauté Bretagne Centre

CAHIER DES CHARGES

**Zone d'Activités de Bel Air
Commune de SAINT CARADEC**

LOUDEAC COMMUNAUTE
Zone d'Activités de Bel Air

CAHIER DES CHARGES

SOMMAIRE

TITRE I CONSTITUTION DU LOTISSEMENT
TITRE II CONDITIONS GENRALES DES VENTES
TITRE III REGLES GENERALES
TITRE IV SERVITUDES
TITRE V VIABILITE – EQUIPEMENT
TITRE VI DISPOSITIONS DIVERSES

Les clauses contractuelles, régissant les rapports entre le lotisseur et les acquéreurs des lots du lotissement sont fixées au présent Cahier des Charges.

TITRE I – CONSTITUTION DU LOTISSEMENT

ARTICLE 1 – OBJET DU CAHIER DES CHARGES

La création, l'organisation et le fonctionnement du lotissement, les droits et obligations du lotisseur, ceux des acquéreurs de lots et de toute personne physique ou morale détenant ou exerçant à quelque titre que ce soit un droit de propriété sur tout ou partie des biens composant le lotissement, sont régis entre autres par les dispositions du présent Cahier des Charges.

ARTICLE 2 – APPLICATION DU CAHIER DES CHARGES

2-01- Les règles visées dans le Cahier des Charges s'imposeront dans les rapports entre le Lotisseur et Acquéreurs, d'une part, et entre Acquéreurs, d'autre part.

2-02- Le présent Cahier des Charges est opposable à et par quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit tout ou partie du Lotissement. Il doit être remis à l'Acquéreur lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente, ainsi qu'au preneur lors de la signature des engagements de location et doit leur avoir été communiqué préalablement.

2-03- Le présent Cahier des Charges est disponible au siège de Loudéac Communauté et enregistré au rang des minutes du notaire chargé de l'exécution de l'acte de vente.

2-04- Le respect des règles du présent Cahier des Charges doit être assuré par tout Acquéreur ; en cas de transgression ou différend, le tribunal de Grande Instance de Saint Briec est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée et allouer tous dommages et intérêts.

ARTICLE 3 – MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES

3-01- Les règles visées dans le Cahier des Charges pourront faire l'objet de modifications avec l'accord du Lotisseur d'une part, et d'autre part :

- soit des deux tiers des colotis totalisant les trois quarts de la surface des terrains lotis,
- soit des trois quarts des colotis totalisant les deux tiers de la surface des terrains lotis.

TITRE II - CONDITIONS GENERALES DES VENTES

ARTICLE 4 - VENTE DES LOTS

4-01 - La vente des lots est effectuée aux conditions ordinaires et de droit.

4-02 – Les Acquéreurs prendront les terrains à eux vendus dans l'état où ils les trouveront, soit le jour de la vente, soit le jour fixé pour l'entrée en jouissance et tels qu'ils s'étendront, poursuivront, comporteront avec toutes leurs circonstances et dépendances, sans aucune exception ni réserve. Ils ne pourront prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix pour raison dudit état quel qu'il soit ni pour aucun autre motif.

4-03 – En particulier, ils ne pourront élever aucune réclamation en cas de modification des tracés et des surfaces des autres lots que le leur ou de modifications apportées à la voirie et à la viabilité.

4-04 – Les cessions des lots ne peuvent être consenties que pour l'édification des constructions conformes aux types définis par le Règlement du lotissement.

4-05 – Tous contrats de vente, quittances et généralement tous autres actes à passer en conséquence du présent Cahier des Charges resteront aux minutes du Notaire désigné à l'Article 2.03.

4-06 – Les lots ne pourront être vendus qu'après dépôt de la DAACT en mairie conformément à l'article R 462 du code de l'urbanisme.

4-07- L'entrée en jouissance des Acquéreurs sera fixée dans chaque traité préliminaire. A défaut de stipulation sur ce point, l'entrée en jouissance aura lieu à compter du jour de la signature du contrat authentique de vente par la prise de possession réelle.

4-08 – Le montant du prix de vente des lots sera versé suivant les modalités portées au contrat de vente.

4-09 – Les acquéreurs s'engagent à payer au Notaire en sus du prix de vente, les honoraires ainsi que tous les frais annexes à la vente, comptant le jour de la signature de l'acte authentique.

4-10- Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété aux Acquéreurs, mais ceux-ci, par le seul fait de leur acquisition, demeureront subrogés dans tous les droits du Lotisseur pour obtenir la communication et la délivrance à leurs frais de tous titres et pièces concernant les immeubles du domaine mis en lotissement.

4-11- Chaque acquéreur remplira en ce qui le concerne, s'il le juge à propos, à ses frais, les formalités de purge des hypothèques.

Si pendant l'accomplissement de ces formalités ou lors de la transcription, il y a ou surviennent des inscriptions grevant les immeubles acquis, le Lotisseur sera tenu d'en faire apporter mainlevée et certificat de radiation dans le délai de six mois de la dénonciation qui lui en sera faite au domicile ci-après.

4-12- Pour l'exécution des présentes, domicile est élu par le Lotisseur en l'étude du notaire désigné.

4-13- Le domicile des Acquéreurs sera élu de plein droit en la demeure indiquée par eux dans chaque contrat à moins d'indication contraire de leur part au moment de la signature de ce contrat.

ARTICLE 5 - NULLITE

Les actes de vente, location ou partage qui seraient conclus entre les acquéreurs en méconnaissance des dispositions du présent Cahier des Charges ou du règlement du lotissement ou de quelque pièce réglementaire ou législative que ce soit seront nuls et de nul effet.

ARTICLE 6 – IMPLANTATION -MESURAGE - BORNAGE

6-01 – Afin d'éviter toute difficulté préalablement à la vente de chaque lot, il sera procédé aux frais du Lotisseur, à l'implantation et au bornage de ces lots par un géomètre-expert agréé.

6-02 – La contenance de chaque lot sera garantie exacte, d’après le mesurage qui en sera fait par le géomètre expert, susnommé, et le plan en sera annexé à chaque vente, même en cas de revente.

6-03 – Les acquéreurs auront un mois, à partir du jour de leur contrat, pour faire vérifier, si bon leur semble, la contenance des lots à eux vendus. Passé ce délai, ils seront déchus de tous droits de réclamation.

6-04- Si des réclamations se produisent dans ledit délai, et qu’elles soient reconnues fondées par le géomètre-expert, désigné à l’article 6.01, le prix de vente primitivement établi sera modifié proportionnellement à la différence réellement existante, en se basant sur le prix du mètre carré superficiel résultant de l’acte de vente.

6-05- Si cette opération de vérification est effectuée, elle le sera aux frais exclusifs de l’Acquéreur.

ARTICLE 7 – MODIFICATION OU EXTENSION DU LOTISSEMENT

Si une modification ou une extension du lotissement intervient, elle sera soumise à l’approbation dans les formes réglementaires.

TITRE III – REGLES GENERALES

ARTICLE 8 – TENUE

8-01- Les lots, les constructions, les voies doivent être tenus constamment en excellent état de propreté et d’entretien de manière que l’aspect du lotissement ne s’en trouve pas dégradé.

8-02- Les acquéreurs sont tenus à l’entretien permanent à leur charge des espaces verts. Tout arbre mort devra être remplacé par un arbre de même essence pour ces dernières, ou d’une essence prescrite.

8-03- Les acquéreurs ou occupants du lotissement ne devront faire sur la voie ou sur les trottoirs aucun dépôt de matériaux, décharges ou autres, même pendant la durée des travaux.

8-04- Les matériaux de construction en cours d'utilisation, et seulement pendant cette période peuvent être déposés sur le terrain des lots intéressés, mais en aucune façon à l’extérieur des lots, sur les parties communes du lotissement ni sur l’emprise des voies.

8-05- Les manipulations nécessitées par les chantiers de construction seront interdites hors des lots. Les conducteurs d’engins seront extrêmement vigilants à ne pas endommager les racines, troncs ou arbres sur talus à côté des quels ils seront amenés à évoluer.

8-06- Il est interdit d’ouvrir des carrières ou même de faire des fouilles dans les lots en vue de l’extraction de matériaux, si ce n’est pour la construction elle-même.

8-07- Les livraisons devront se faire impérativement dans le périmètre des lots.

8-08- Il sera interdit aux acquéreurs d'ouvrir sur leur terrain des voies en dehors des allées carrossables donnant accès aux garages, aux parkings réservés au personnel, aux visiteurs et à la clientèle, ainsi qu'aux espaces de stockage extérieurs ou à la desserte de terrains issus d'une division parcellaire ultérieure.

8-09- Il sera interdit de sous-louer pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet, tout ou partie du terrain et des constructions en dehors des éléments figurant sur le dossier de permis de construire minute approuvé par le Lotisseur avant son dépôt en mairie de Saint Caradec.

8-10- Les acquéreurs ou les occupants des lots pourront seulement, en l'absence d'une demande d'autorisation, apposer à l'entrée de leur terrain ou à la porte d'entrée de leur construction, une plaque ou panneau de dimensions normales relatif à la profession ou au commerce exercé par l'occupant, à l'exclusion de tout message d'ordre publicitaire.

8-11- Toutes dispositions devront être prises par toute industrie nouvellement installée pour rendre impossible l'émission de fumées, de suies, de poussières, d'ordures, de gaz toxiques ou corrosifs susceptibles d'incommoder le voisinage ou de polluer l'atmosphère ou de nuire à la santé ou à la sécurité publique en application de la loi du 20 avril 1932 et des ordonnances et arrêtés pris pour son exécution.

8-12- De même sont interdits, en application des dispositions en vigueur en la matière, tous bruits ou trépidations causés sans nécessité ou dus à un défaut de précautions ou à un mauvais entretien de nature à troubler la tranquillité, la santé ou la sécurité publique. En dehors des dispositions particulières prévues pour préserver la nappe phréatique, il est précisé que tous les déchets et effluents industriels liés à l'activité devront être traités le cas échéant, par les industriels ou exploitants sur leurs fonds, de telle façon qu'il n'en résulte aucune charge pour la communauté de communes.

8-13- Les activités nocturnes sont autorisées sous réserve du respect des prescriptions de l'arrêté du 23 janvier 1997 relatif à la limitation des bruits émis dans l'environnement par les installations classées pour la protection de l'environnement.

8-14- Chaque constructeur devra respecter les règles et usages en vigueur en matière d'enlèvement des ordures ménagères.

8-15- L'enlèvement des déchets professionnels devra être assuré par chaque constructeur (prestataire, déchetterie). Aucun stockage sur place ne sera toléré pour quelque délai que ce soit.

ARTICLE 9- CLOTURES

9-01- Les acquéreurs pourront clore les terrains acquis par eux dans le mois qui suivra la date de la vente par une clôture provisoire. Le Lotisseur vendeur ne sera tenu à aucune clôture pour les lots non vendus.

9-02- Les clôtures séparatives des propriétés devront être établies de façon que l'axe desdites clôtures soit sur la limite séparative des deux terrains.

Il est bien entendu que les voisins ne pourront prétendre à l'usage de cette clôture qu'en acquérant la mitoyenneté de celle-ci.

9-03- Lorsqu'un acquéreur aura, par suite d'un remblai, créé une différence de niveau entre son terrain et un lot voisin, il devra faire son affaire personnelle et à ses frais exclusifs du soutien des terres ainsi apportées, les acquéreurs du lot voisin participant aux frais d'établissement de la clôture mitoyenne qu'à partir du niveau du sol le plus haut.

9-04 - Lorsqu'un acquéreur aura, par suite d'un déblai de terre sur son lot, créé une différence de niveau entre son terrain et un lot voisin, il devra faire son affaire personnelle et à ses frais exclusifs du soutien des terres ainsi apportées, les acquéreurs du lot voisin ne participant pas aux frais d'établissement de la clôture mitoyenne qu'à partir du niveau du sol le plus haut.

9-05 – Les murs de soutènement, tels qu'ils résultent des Articles 9.03 et 9.04 du présent Cahier des Charges seront établis de façon que l'axe desdits murs soit sur la limite séparative. Ils seront d'assises aux clôtures mitoyennes à établir.

9-06 – Lorsqu'un acquéreur, ou toute personne morale ou physique subrogée à ses obligations par un ordre ou un marché, aura causé toute dégradation aux haies et espaces engazonnés le long des voies publiques, la remise en état devra être réalisée dès la saison suivante de plantation à ses frais.

ARTICLE 10 – TRAVAUX DE PLANTATION

10-01 Toutes les plantations incluses au projet paysager du permis de construire seront réalisées conformément à la réglementation en vigueur et suivant les règles de l'Art et ce, dans un délai maximum de dix-huit (18) mois pour réaliser les aménagements paysagers et abords de bâtiment.

10-02- La conformité ne sera délivrée que lorsque celles-ci auront été réalisées conformément au projet validé ou sous une forme d'une qualité au moins équivalente.

10-03- La réception des travaux d'espaces verts aura lieu au plus tard dix-huit (18) mois après la réception des travaux de gros œuvre, pour chaque tranche s'il y a lieu.

TITRE IV - SERVITUDES

ARTICLE 11 – SERVITUDES GENERALES

11-01- Les Acquéreurs souffriront les servitudes apparentes ou occultes, continues ou discontinues, conventionnelles ou légales qui peuvent ou pourront grever les terrains à eux vendus, sauf à s'en défendre, et à profiter de celles actives, le tout s'il en existe, à leurs risques et périls sans aucun recours contre le Lotisseur vendeur et sans que la présente clause puisse donner aux tiers plus de droits qu'ils ne justifieraient en avoir en vertu des titres réguliers non

prescrits par la Loi, comme aussi sans que cette clause puisse nuire ni préjudicier aux droits résultant en faveur des Acquéreurs.

11-02- A cet égard, il est fait observer qu'en dehors des stipulations faites au cours des présentes, il n'est pas à la connaissance du Lotisseur qu'il existe des servitudes sur le terrain mis en lotissement ; toutefois, il se réserve le droit de créer des servitudes à un ou plusieurs lots dans l'intérêt général du lotissement.

ARTICLE 12 – SERVITUDE D'URBANISME

12-01- Le Lotisseur, les Acquéreurs et éventuellement les locataires des lots seront tenus de se conformer aux règlements en vigueur, notamment aux règlements municipaux et aux prescriptions du règlement du lotissement définissant en particulier les règles d'implantation, de volume et d'aspect des constructions et espaces extérieurs, et d'obligations en matière de permis de construire.

ARTICLE 13 – SERVITUDES PARTICULIERES

13-01- Les Acquéreurs souffriront le passage sur leur terrain de toute canalisation aérienne ou souterraine nécessaire au Lotisseur ou à tout service public industriel et commercial de distribution ou de transport d'une source d'énergie, d'un fluide ou d'un réseau d'information et ne pourront exiger le déplacement des installations autrement qu'à leurs frais.

13-02- Le lot 3 sera grevé d'une servitude de passage d'une canalisation d'eau potable de diamètre 250 en fonte. L'emprise est définie sur le plan de composition des réseaux AEP / Incendie. Aucune superstructure ne pourra être édiflée sur cette emprise.

TITRE V – VIABILITE – EQUIPEMENT

ARTICLE 14 – TRAVAUX

14-01- Les travaux d'aménagement du lotissement seront effectués conformément au programme des travaux ci-annexés.

ARTICLE 15- BRANCHEMENTS – ABONNEMENTS

15-01- Les acquéreurs devront se raccorder à leurs frais aux différents réseaux établis par le Lotisseur ; la conformité de ces branchements sera vérifiée par Loudéac Communauté ou les gestionnaires des réseaux concernés.

15-02- Les acquéreurs feront leur affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les sociétés concessionnaires.

15-03- Les rejets des eaux pluviales dans le domaine public ne devront en aucun cas être pollués. Ceci implique que l'acquéreur équipera son bâtiment et/ou ses surfaces extérieures imperméabilisées d'ouvrages de prétraitement des rejets d'eaux de ruissellement en adéquation avec les risques pour l'environnement liés à son activité.

15-04 - Raccordement aux réseaux d'assainissement

Avant l'implantation de sa construction, chaque propriétaire sera censé avoir contrôlé ou fait contrôler par les techniciens et entrepreneurs de son choix, le niveau des attentes EP réalisées au droit de son lot et EU pour les lots 2 et 3.

ARTICLE 16 - ENTRETIEN

16-01- Les Acquéreurs ou les occupants des lots entretiendront en état le trottoir ou l'accotement au droit de leur façade.

16-02- Chaque acquéreur devra assurer l'entretien régulier des ouvrages de prétraitement des eaux usées et/ou pluviales (débourbeur, déshuileur, séparateur à graisses.....) qu'il aura installé sur son lot.

16-03- Chaque Acquéreur sera responsable personnellement et pécuniairement des détériorations et dégradations commises à la viabilité ou à ses accessoires qu'il aura faite ou de celles faites par ses entrepreneurs. Il devra faire son affaire personnelle de tous les recours qu'il estimera utiles contre les auteurs des dégradations.

La remise en état au droit de sa propriété et jusqu'à l'axe de la chaussée sera faite à ses frais exclusifs par les soins du Directeur des Travaux ou du Président de Loudéac Communauté et par l'entreprise choisie par ces derniers sans que l'Acquéreur puisse intervenir en aucune matière dans le choix de ladite entreprise.

Le montant des travaux sera notifié à l'Acquéreur par lettre recommandée avec accusé de réception et celui-ci aura un délai de 8 jours pour en régler le montant. Passé ce délai, tous les frais de recouvrement, en plus du montant des travaux, resteront à la charge de l'Acquéreur.

TITRE VI – DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 17- Etablissement des Projets, Coordination des Travaux

ETUDES DES PROJETS D'UTILISATION DES PARCELLES CEDEES

Loudéac Communauté fournira au constructeur les esquisses des infrastructures correspondantes, et de la définition graphique précise des limites physiques de l'opération.

L'Acquéreur devra établir ses projets en étroite concertation avec Loudéac Communauté en conformité avec le plan de composition de zone et des différents règlements applicables. L'acquéreur devra communiquer à Loudéac Communauté l'avant projet définitif.

Loudéac Communauté s'assurera, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, que les prescriptions architecturales et paysagères ont été observées et que l'aspect extérieur des bâtiments qu'il se propose de construire ne peut nuire à la cohérence d'ensemble de la zone, ni à l'utilisation des terrains vendus ou non encore vendus.

L'Acquéreur fournira obligatoirement à Loudéac Communauté une copie du dossier complet de la demande de permis de construire quinze jours avant le dépôt dudit dossier, pour que puisse s'assurer que :

- d'une part, les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge, qu'ils permettent une circulation normale et sécurisée, une bonne desserte et d'assurer la sécurité publique ('éclairage),

- d'autre part, les dispositions du projet sont compatibles avec le plan, les règlements et documents annexes. Loudéac Communauté pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires de ce chef.

Le raccordement aux voies et réseaux pourra être refusé si les ouvrages présentés ne sont pas compatibles ou si les règlements n'ont pas été observés scrupuleusement.

L'examen du dossier par Loudéac Communauté ne saurait engager sa responsabilité sur aucun sinistre, dommage ou dysfonctionnement de toute nature intervenant en rapport avec ledit dossier, l'Acquéreur restant seul responsable de ses études, de ses choix comme du respect de ses obligations.

En aucun cas, Loudéac Communauté ne pourra être tenue, à cause des dispositions des études de projet établies par l'Acquéreur, d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

L'implantation des bâtiments projetés devra être réalisée par un géomètre expert.

ARTICLE 18- ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE

18-01- Tout acquéreur devra faire assurer contre l'incendie les constructions élevées sur son terrain dès le début des travaux.

18-02- La police d'assurance devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins correspondant à la valeur des trois immeubles les plus proches.

ARTICLE 19- CHARGES – REMBOURSEMENTS DIVERS

19-01- L'Acquéreur devra rembourser au Lotisseur les frais que ce dernier aura avancés pour son compte.

19-02- Jusqu'à ce que les mutations sur les rôles des contributions directes soient opérées, les Acquéreurs seront tenus de rembourser au Lotisseur la quote-part des contributions ou impôts de toute nature existant actuellement ou pouvant être établis ou à acquitter pour leur compte, laquelle sera déterminée au prorata des surfaces par eux acquises.

19-03- Les Acquéreurs seront en outre soumis à la taxe d'aménagement et le cas échéant, la redevance d'archéologie.

Cet article ne présume en rien des autres impôts et taxes non relatifs à l'aménagement de la zone auxquels sera assujetti l'Acquéreur.

ARTICLE 20 – GARANTIE – LITIGE ENTRE ACQUEREURS

20-01- Le Lotisseur sera tenu à toutes les garanties ordinaires et de droit.

20-02- Il est fait aux Acquéreurs, chacun en ce qu'il le concerne, entier abandon de leurs droits de façon que tout Acquéreur puisse exiger directement des autres l'exécution des conditions imposées par le présent Cahier des Charges ou par le Règlement du lotissement et auxquels ils auront contrevenu.

20-03- En conséquence, les Acquéreurs qui se prétendraient lésés seront subrogés dans tous les droits du Lotisseur vendeur à l'effet d'exiger directement l'exécution desdites conditions et toute discussion devra se vider directement entre eux sans que, dans aucun cas ni sous aucun prétexte, l'intervention du Lotisseur puisse être exigée.

ARTICLE 21 – ADHESION AU CAHIER DES CHARGES

21-01- La signature des actes de vente entraîne l'adhésion complète aux dispositions du présent Cahier des Charges.

ARTICLE 22 – PUBLICATION

22-01- Une expédition du présent Cahier des Charges sera publiée au bureau des hypothèques au plus tard en même temps que la première vente réalisée.