

LE - 6 MAI 2021

COURRIER ARRIVÉ

PA10B. CAHIER DES CHARGES

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	1
CAHIER DES CHARGES	2
OBJET DU CAHIER DES CHARGES	2
FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES	2
PLAN DE VENTE ET IMPLANTATION	2
PLAN DE VENTE	2
IMPLANTATION DES MAISONS	3
VISA ARCHITECTURAL	3
PROVISION EN CAS DE DEGATS OU DOMMAGES EVENTUELS	3
DROITS DE SUITE	4
SERVITUDES	4
SERVITUDES GENERALES	4
SERVITUDES PARTICULIERES (Y COMPRIS PARKINGS NON-CLOS)	4
VIABILITE	4
PROPRIETE DU SOL	4
DECHARGE ET DEPOT	4
UTILISATION ET ENTRETIEN	4
DISPOSITIONS CONCERNANT LES PARTIES COMMUNES, LES EQUIPEMENTS COMMUNS ET LES DEPENSES AFFERENTES	5
COMPOSITION	5
CREATION DES EQUIPEMENTS - OBLIGATION DU LOTISSEUR	6
3 - PROPRIETE DES TERRAINS ET EQUIPEMENTS	6
GESTION ET ADMINISTRATION	6
ADHESION AU PRESENT CAHIER DES CHARGES	6
APPROBATION ADMINISTRATIVE	7
CESSION DES ESPACES COMMUNS	7
ARTICLE 3 - LIMITE DES PRESTATIONS DUES PAR L'AMENAGEUR ET L'ACQUEREUR	8

Vu pour être annexé à mon arrêté

en date du :

3 SEP 2021
 Par le Maire
 Dominique SORRE
 Adjoint

06 MAI 2021

ATALYS
 SARL au capital de 50 000 €
 157 rue de Châtillon
 35200 RENNES
 ☎ 02 99 53 89 37 ☎ 02 23 30 01 00
 RCS Rennes 515 358 483 0021 - APE 4712Z
 www.atalys35.fr

CAHIER DES CHARGES

OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges s'applique à la totalité du lotissement.

Son objet est de fixer l'organisation et le fonctionnement du lotissement. Il est opposable et s'impose à quiconque détient un droit quelconque de nature immobilière, à quelque titre que ce soit, sur tout ou partie du lotissement.

Les acquéreurs et les occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent cahier des charges.

Il s'ajoute au règlement de lotissement et a pour but de fixer les règles de droit privé s'appliquant au lotissement visé, ainsi que les conditions générales de vente du lot.

FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES

Les règles précisées ci-après s'imposeront :

- dans les rapports du lotisseur et des propriétaires des lots,
- dans les rapports de propriétaires entre eux, et ce sans limitation de durée.

Le présent cahier des charges est opposable à et par quiconque détient ou occupe, à quelques titres 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, à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location ou de reventes ou locations successives.

Le respect des règles du présent cahier des charges est assuré par tout propriétaire du lotissement.

Tout propriétaire peut également en demander directement l'application.

En cas de transgression ou de différend, le Tribunal de Grande Instance est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée, notamment en démolition, et allouer tous dommages et intérêts.

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

PLAN DE VENTE ET IMPLANTATION

PLAN DE VENTE

Un plan régulier de chaque lot sera dressé par le Géomètre-Expert nommé par le lotisseur et devra être annexé à l'acte de vente.



AGEIS

nantes@ageis-ge.fr

Ce plan définira les limites du lot, l'implantation des bornes, sa contenance définitive, et devra être utilisé pour établir le plan masse annexé à la demande de permis de construire. Ce plan devra comporter les altitudes NGF de la voirie définitive et des différents réseaux (haut et bas) ainsi que quelques points du terrain naturel.

LE - 6 MAI 2021

IMPLANTATION DES MAISONS

Afin d'éviter les inconvénients graves pouvant résulter d'une erreur commise dans l'emplacement des maisons, l'acquéreur devra obligatoirement faire exécuter l'implantation du bâtiment par le Géomètre Expert de l'opération.

Cette implantation comprendra la mise en place de piquets définissant l'implantation de la future maison.

À cet effet le pétitionnaire fournira au Géomètre Expert 15 jours minimum avant le début des travaux, les plans validés de son permis de construire. A l'occasion de cette mission, le Géomètre Expert vérifiera le bornage du lot et remettra en place les bornes manquantes ou déplacées. À partir de ce moment, l'acquéreur et son constructeur seront les seuls responsables de la conservation des points implantés et des bornes en place. Les frais de remise en place de toutes bornes manquantes seront à la charge de l'acquéreur.

Pour cette mission, il sera consigné chez le notaire, le jour de la vente, la somme de 516€ TTC, qui sera versé au Géomètre Expert sur présentation de sa facture après intervention.

VISA ARCHITECTURAL

Avant le dépôt du Permis de Construire, un avant-projet (constitué au minimum du plan masse, des élévations et plans de niveaux) devra être transmis pour avis à l'architecte conseil.

Agence Lesquen

Architecte DPLG

11, rue de la mairie

35120 DOL DE BRETAGNE

09.83.31.94.31

aude@lesquen-architecture.fr

Vu pour être annexé à mon arrêté

en date du 3 SEP 2021

Par délégation du Maire



Il donnera alors un avis écrit en précisant les remarques et/ou les réserves éventuelles.

Par la suite un dossier complet de Permis de Construire devra lui être adressé pour obtenir le VISA architectural qui devra être joint au dépôt du Permis de Construire.

Les haies et clôtures devront apparaître sur les plans du Permis de Construire et devront faire l'objet d'une validation dans le cadre du VISA par l'architecte de l'opération.

Aucun permis ne pourra être déposé sans ce VISA.

Pour cette mission, il sera consigné chez le notaire, le jour de la vente, la somme de 360€ TTC, qui sera versé à l'architecte sur présentation de sa facture après intervention.

PROVISION EN CAS DE DEGATS OU DOMMAGES EVENTUELS

Les acquéreurs des lots seront directement tenus pour responsables de toute dégradation occasionnée aux aménagements, tant par eux-mêmes que par leur constructeur.

Dans le cas où les responsabilités ne pourraient être définies, les frais de réparations seraient imputés à chaque acquéreur, l'aménageur ne participant en aucun cas à ces remises en état.

Il est donc vivement conseillé aux acquéreurs de prendre toutes dispositions écrites vis à vis de constructeurs avant démarrage des travaux.

Chaque acquéreur de lot versera, lors de la signature de l'acte notarié par-devant le notaire chargé de la régularisation de la vente, une somme de 500 euros par lot acquis à titre de provision à réparation des dégâts ou dommages éventuels qui pourraient être causés à la voirie ou équipements communs du lotissement lors des constructions de logements. A la fin des travaux d'aménagement et des travaux de construction des maisons, et après régularisation de l'acte de rétrocession au profit de l'Association Syndicale Libre, le lotisseur remboursera les provisions non utilisées aux acquéreurs.

DROITS DE SUITE

Les colotis ne pourront pas s'opposer à l'utilisation par l'aménageur – ou ayant droits – de tout ou partie des équipements et aménagements réalisés dans le présent lotissement qui pourraient être nécessaires pour une ou plusieurs extensions éventuelles.

SERVITUDES

SERVITUDES GENERALES

Tout acquéreur déclare bien connaître le ou les lots qu'il acquière, pour l'avoir examiné sur place.

Les acquéreurs souffriront sans indemnité les servitudes frappant les lots qu'ils acquièrent comme celles pouvant être portées sur les biens dont ils ont collectivement la jouissance.

Ils profiteront sans charge des servitudes actives dont pourrait bénéficier le lot dont ils sont devenus propriétaires.

SERVITUDES PARTICULIERES (Y COMPRIS PARKINGS NON-CLOS)

Les acquéreurs des lots ne pourront pas s'opposer au passage des canalisations d'eau, d'assainissement, d'électricité ou de télécommunication, devant, pour des raisons techniques, traverser éventuellement leur lot et aux servitudes qui en résulteront.

Aucun acquéreur ne pourra s'opposer, ni au surplomb de son lot par le réseau aérien de distribution électrique ni à l'élagage des arbres et des haies pouvant gêner ce réseau.

Le lotisseur se réserve le droit de passage par tous moyens sur les voies du lotissement.

Les deux places de stationnement (5x5m) en façade sur rue ne pourront être closes en limite de propriété afin de laisser libre l'accès depuis la voie.

VIABILITE

PROPRIETE DU SOL

L'ensemble des espaces communs du projet vont être gérés et entretenue par l'ASL créé.

DECHARGE ET DEPOT

Les acquéreurs ne devront faire sur la voie privée ou publique aucun dépôt de matériaux, décharges, ordures ménagères ou autres. Toutefois, les ordures ménagères seront déposées aux endroits prévus à cet effet, les emplacements ont été prévus au niveau du plan de masse.

Il ne pourra être fait de dépôts de matériaux nécessaires aux constructions, accès, etc... réalisés par les occupants de logements, pendant plus d'une semaine. Toutefois, pendant la durée de la construction ou de réparation de gros-œuvre des logements, les matériaux pourront en cas de nécessité absolue et dûment constatée, être déposés au droit du terrain sur un emplacement des trottoirs éloigné de toute bouche d'égout.

Les acquéreurs qui useront de cette possibilité seront tenus de nettoyer parfaitement les lieux et de les remettre en état. Toute dégradation sera à la charge de l'acquéreur.

UTILISATION ET ENTRETIEN

VOIRIE

Dans l'intérêt général, les acquéreurs entretiendront en état de propreté le trottoir et le caniveau au droit de leur façade, ils devront se conformer aux règles établies par les services communaux concernant le désherbage et les neiges.

LE - 6 MAI 2021

De même, les passages et servitudes que desservent les logements doivent être entretenus par les riverains au prorata de la longueur linéaire de chaque parcelle.

Chaque acquéreur sera personnellement responsable des dégradations commises à la viabilité ou à ses accessoires par les entrepreneurs, agents de services ou ouvriers travaillant pour son compte, il devra remettre en état les parties détériorées, immédiatement, à ses frais.

Au cas où le retard apporté à exécuter ces travaux serait dû au refus des acquéreurs, ces derniers seraient rendus responsables de tout accident qui pourrait survenir de ce fait.

LA PARCELLE

Tout acquéreur déclare bien connaître le ou les lots qu'il acquière, pour les avoir examinés sur place.

Les acquéreurs souffriront sans indemnité les servitudes frappant les lots qu'ils acquièrent comme celles pouvant être portées sur les biens dans lesquels ils ont collectivement la jouissance.

Ils profiteront sans charge des servitudes actives dont pourrait bénéficier le lot dont ils sont devenus propriétaires.

Dans l'intérêt de tous les acquéreurs du lotissement, chaque parcelle devra être soigneusement entretenue.

Toute clôture en mauvais état, ou cassée devra être remplacée. Tout arbre ou arbuste, mort ou abattu devra être remplacé.

La pelouse devra être tondue régulièrement. D'une manière générale, toute dégradation choquante à l'esthétique de la parcelle devra être corrigée aux frais de l'acquéreur.

Vu pour être annexé à mon arrêté

Il sera interdit d'étendre du linge de façon apparente.

en date du : **3 SEP. 2021**

Dans les six mois de l'achèvement des travaux, le propriétaire devra avoir fait disparaître tous les entassements et dépôts de matériaux de constructions divers.

Ultérieurement, les parcelles devront être laissées libres de tous entassements et tous dépôts de matériaux divers.

ÉLAGAGE - DEBROUSSAILLAGE

Chaque propriétaire devra entretenir son lot, et veiller à ce que le terrain soit constamment débroussaillé. Les haies seront élaguées en temps utile pour éviter toute propagation d'incendie.

DISPOSITIONS CONCERNANT LES PARTIES COMMUNES, LES EQUIPEMENTS COMMUNS ET LES DEPENSES AFFERENTES

COMPOSITION

Les parties à l'usage collectif de tous les habitants du lotissement sont constituées par toutes les parties du terrain non réservé aux parties privées et par les ouvrages de toute nature qui y sont et y seront aménagés y compris les parties à usage collectif hors périmètre du lotissement.

Les équipements à usage commun comprennent notamment **s'ils existent** :

- voies de desserte avec annexes,
- réseaux d'évacuation des eaux pluviales et son bassin d'orage, réseaux d'évacuation des eaux usées, même situées hors périmètre du lotissement
- réseaux divers d'eau, d'électricité, etc.....
- espaces verts,
- parkings collectifs, éclairage, signalisations.

Le tout ainsi que lesdits équipements sont figurés sur les plans et pièces écrites faisant partie du dossier du lotissement, approuvé et déposé conformément à la Loi.

CREATION DES EQUIPEMENTS - OBLIGATION DU LOTISSEUR

La création des équipements ci-dessus est à la charge du lotisseur. Ils sont achevés dans les conditions prévues par l'Arrêté Municipal approuvant le lotissement.

Le lotisseur est tenu de mettre lesdits équipements en état de conformité avec les plans et le programme des travaux susvisés et également avec les règles de l'art.

3 - PROPRIETE DES TERRAINS ET EQUIPEMENTS

La propriété des terrains et équipements du lotissement (situés dans le périmètre et/ou hors périmètre du lotissement) sera transférée gratuitement à l'Association Syndicale.

Obligation est faite aux propriétaires d'accepter le transfert de propriété des équipements au profit de l'Association Syndicale et la prise en charge par ladite Association des contrats d'entretien en cours relatifs audits équipements.

Lorsque la collectivité locale est prête à accepter la propriété de certains équipements ou de certains espaces communs, obligation est faite aux propriétaires, lotisseur ou acquéreurs d'accepter la cession à titre gratuit.

GESTION ET ADMINISTRATION

LITIGES ET ACQUEREURS

Chaque acquéreur pourra exiger directement des autres acquéreurs l'exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges ou par le règlement de lotissement.

CHARGES

- Les acquéreurs acquitteront à compter du jour fixé pour leur entrée en jouissance, tous les impôts, contributions et charges de toute nature auxquelles les immeubles vendus peuvent et pourront être assujettis.

SYNDICAT DES ACQUEREURS

La création d'une Association Syndicale est prévue, suivant l'engagement du lotisseur et des statuts de l'association, du dossier de lotissement, pour l'entretien et la gestion des parties et ouvrages communs dont la propriété lui sera transférée gratuitement.

ADHESION AUX PRESENTES

La signature des actes comporte l'attribution en pleine propriété d'un lot défini, ainsi que l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement dont un exemplaire sera remis et signé par chaque acquéreur.

Tout acquéreur de lot accepte sans réclamation ni indemnité la possibilité pour une zone voisine ou une extension de la présente zone, d'utiliser les voies de celle-ci aussi bien pour la pose des réseaux que pour la circulation des véhicules.

Dès à présent, tout acquéreur de lot, donne son accord pour la cession gratuite éventuelle de la totalité des communs (voies, places, bordures de trottoirs, caniveaux, trottoirs, chemins piétons, parkings, fossés, espaces plantés, haies, et tous les réseaux non déjà cédés par le lotisseur à la Ville (eaux usées) au moment de la délivrance du certificat de vente) ou partie de ceux-ci, seulement à la ville ou à toute société concessionnaire des réseaux.

La Ville recevra gratuitement la propriété et prendra en charge dès réception des travaux (après inspection télévisée, essai d'étanchéité et plan de recollement fournis à la ville), effectués par le lotisseur, les réseaux d'assainissement eaux usées.

Cette disposition n'est à ce jour pas prévue par la collectivité.

ADHESION AU PRESENT CAHIER DES CHARGES

La signature des actes de vente entraîne l'adhésion complète aux dispositions du présent cahier des charges dont un exemplaire doit être remis et signé avec chaque acquéreur de lot.

APPROBATION ADMINISTRATIVE

Le lotisseur remplira les formalités nécessaires pour obtenir l'approbation administrative du lotissement.
Les conditions du présent cahier des charges ne seront rendues définitives qu'au moment de cette approbation.

CESSION DES ESPACES COMMUNS

Les espaces et équipements communs du lotissement (situés dans le périmètre et/ou hors périmètre du lotissement) seront cédés à l'Association Syndicale gratuitement.
Les frais d'acte de rétrocession seront à la charge des acquéreurs.

MAIRIE DE LA FRESNAIS
LE - 6 MAI 2021
COURRIER ARRIVÉ

Vu pour être annexé à mon arrêté
en date du : 3 SEP. 2021

LE MAIRE
Par délégation du Maire
Dominique SORRE
35 - Ille-et-Vilaine

ARTICLE 3 - LIMITE DES PRESTATIONS DUES PAR L'AMENAGEUR ET L'ACQUEREUR

Nature des ouvrages	A la charge de l'Aménageur	A la charge de l'Acquéreur ou du constructeur
Terrassements	Terrassements généraux à l'extérieur des emprises de terrains cédés. Démolition éventuelle des bâtiments existants sur les terrains cédés. Déboisement indiqué sur les plans du permis	Nivellement à l'intérieur des terrains cédés Drainage Remblaiement et stabilisation Évacuation des déchets ou déblais excédentaires Extraction des ouvrages souterrains situés à l'intérieur du terrain cédé Sondages du terrain.
Voirie	Voirie située sur les parties communes.	Tous travaux à l'intérieur des terrains privés y compris les accès à la chaussée jusqu'en limite de celle-ci.
Assainissement	Réseau EU sous chaussée Branchement EU Ø160 + tabouret Réseau EP sous chaussé et noue Bassin de rétention des EP	Tous travaux de desserte à l'intérieur des terrains prévus depuis les branchements amenés en limite de propriété Mise à niveau des tabourets de branchement EU Fourniture et pose des éventuels pièges à eaux Fourniture et pose des éventuelles pompes de relevage EU
Eau potable	Réseau sur domaine public Pose du citerneau de branchement en limite du domaine public type circulaire piétons	Tous travaux à l'intérieur du terrain privé y compris la pose du compteur, la douille et le clapet anti-retour Pose compteur
Électricité - Basse tension	Raccordement BT depuis le poste le plus proche jusqu'à la limite du lot, coffret inclus et branchement sur le réseau principal.	Branchement électrique à l'intérieur du lot (liaison B). La pose du compteur.
Téléphone	Réseau général Génie civil (fourreaux et chambres de tirage) nécessaire au passage Pose d'un citerneau de branchement	Tous réseaux à l'intérieur du terrain cédé à partir de la chambre Téléphone la plus proche y compris le regard.
Éclairage public	Pose du réseau de fourreaux et pose de candélabre	Réalisation de l'éclairage privé à l'intérieur des limites du terrain cédé
Gaz	Pose du réseau principal et du coffret de branchement	Tous travaux à l'intérieur du lot privé Pose compteur
Espaces verts, espaces libres et clôtures	Aménagement de tous les espaces publics figurant au dossier de lotissement Aménagement des espaces verts figurant dans le dossier de lotissement Nettoyage du site et évacuation des déchets verts	Entretien obligatoire des plantations, écrans végétaux, clôtures et portillons Pose des haies et clôtures à l'intérieur des lots privés Respect du règlement du lotissement Clôture laissant accès aux compteurs Réalisation de l'éclairage privé à l'intérieur des limites du terrain cédé
Implantation des maisons		Implantation réalisée par le Géomètre de l'opération : 516 € TTC
Visa architectural		Visa réalisé par l'architecte de l'opération : 360€ TTCT
Association Syndicale		Frais de constitution de l'Association Syndicale : 100€ TTC
Protection des ouvrages réalisés et des bornes implantées		Versement de 500€ sur un compte séquestre chez le Notaire pour la protection des ouvrages réalisés