

PA10B. CAHIER DES CHARGES

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	1
CAHIER DES CHARGES	2
OBJET DU CAHIER DES CHARGES	2
PLAN DE VENTE ET IMPLANTATION	2
PLAN DE VENTE	2
IMPLANTATION DES MAISONS	2
VISA ARCHITECTURAL	3
PROVISION EN CAS DE DEGATS OU DOMMAGES EVENTUELS	3
LIMITE DES PRESTATIONS DUES PAR L'AMENAGEUR ET L'ACQUEREUR	4

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.

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.

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. 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 520€ 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.com

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€ TTC 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 directement sur le compte bancaire de l'ASL, qui se chargera de restituer ou non les provisions appelées selon constatations.

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	Déboisement sur le lot Dessouchage et 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 Pompe de refoulement des EU Réseau EP sous chaussée 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.
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
Visa architectural		Visa réalisé par l'architecte de l'opération : 360€ TTC
Implantation des constructions		Implantation réalisée par le Géomètre de l'opération : 520 € TTC
Protection des ouvrages réalisés et des bornes implantées		Versement de 500€ TTC sur un compte séquestre chez le Notaire
Association Syndicale		Frais de constitution de l'Association Syndicale : 200€ TTC