



**BATI-AMÉNAGEMENT**

**AMÉNAGEUR-LOTISSEUR**

SNC LA GODUCAIS  
20, avenue Henri Fréville  
35200 RENNES  
02.23.35.50.96  
[agence.bretagne@batiamenagement.fr](mailto:agence.bretagne@batiamenagement.fr)

**LE MINIHC SUR RANCE**  
Porz Menhic

**CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE  
TERRAINS**

# SOMMAIRE

Préambule.....	4
Article 1 – OBJET DU PRESENT CAHIER DES CHARGES.....	4
Article 2 - FORCE OBLIGATOIRE DU PRESENT CAHIER DES CHARGES.....	4
Chapitre I : CONDITIONS DE CESSION.....	5
Article 3 – OBJET DE CESSION.....	5
Article 4 - MESURE ET BORNAGE.....	5
Article 5 - DELAIS D'EXECUTION.....	6
Article 6 – PROLONGATIONS EVENTUELLE DES DELAIS.....	7
Chapitre II : DISPOSITIONS AFFERENTES AUX EQUIPEMENTS COMMUNS.....	7
Article 7- PROPRIETES DES EQUIPEMENTS COMMUNS ET ESPACES PUBLICS.....	7
Article 8- EQUIPEMENTS COMMUNS – BRANCHEMENTS - TELEVISION.....	7
Article 9 - DROITS ET OBLIGATIONS DES ACQUEREURS.....	8
Article 10 – OBLIGATIONS GENERALE DE CONSERVATION ET D'ENTRETIEN.....	9
Article 11 – AGGRAVATION DES CHARGES.....	9
Chapitre III : PRESCRIPTIONS TECHNIQUES PARTICULIERES.....	9
Article 12 – NIVELLEMENT ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS.....	9
Article 13 – RECONNAISSANCE DES SOLS.....	10
Article 14 – TERRASSEMENT ET TERRE VEGETALE.....	10
Article 15 - RACCORDEMENT DES RESEAUX, COLLECTE DES DECHETS ET TELECOMMUNICATION.....	10
Article 16 - CAS PARTICULIERS DES ABRIS POUR ANIMAUX.....	11
Chapitre IV : LES SERVITUDES.....	11
Article 17 – SERVITUDES DU LOTISSEMENT.....	12
Chapitre V : DISPOSITIONS DIVERSES.....	13
Article 18 : GESTION DU STATIONNEMENT.....	13
Article 19 – ENTRETIEN ET TENUE GENERALE.....	13
Chapitre IV : DISPOSITIONS AFFERENTES AUX VENTES QUI SERONT REALISES PAR LE LOTISSEUR.....	13
Article 21 - GARANTIES.....	13
Article 22 - PROPRIETE-JOUISSANCE-INFORMATION RELATIVE A LA RESPONSABILITE ET L'ASSURANCE DANS LE DOMAINE DE LA CONSTRCUTION.....	13

Article 23 - ENGAGEMENTS DE L'ACQUEREUR .....	14
Article 24 - CONTRIBUTIONS – CHARGES – TAXE FONCIERE .....	14
Article 25 - PAIEMENT DU PRIX.....	14
Article 26 – FRAIS ET HONORAIRES .....	14
Article 27 – SOLIDARITE.....	14
Article 28 – ACTES DE VENTE.....	14

# CAHIER DES CHARGES DE CESSION DES LOTS

## Préambule

Le lotissement « Porz Menhic » est situé sur le territoire de la commune de LE MINIHIC SUR RANCE (35).

Le projet propose 14 parcelles destinées à accueillir de l'habitat individuel, 2 parcelles destinées à de l'habitat individuel en Bail Réel Solidaire.

## Article 1 – OBJET DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

L'objet du présent cahier des charges est :

- De définir les conditions de cession ou de location des terrains situés à l'intérieur du périmètre du lotissement,
- De fixer les règles de caractère privé qui s'ajoutent aux règles d'urbanisme réglementaire contenues dans le règlement du lotissement
- De fixer les servitudes ainsi que les droits et obligations de l'aménageur/lotisseur, de l'aménageur et de l'acquéreur,
- De fixer les règles d'utilisation et d'entretien des terrains.

## Article 2 - FORCE OBLIGATOIRE DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

Les règles ci-dessus visées s'imposeront :

- Dans les rapports du lotisseur et des propriétaires des lots ;
- Dans les rapports des propriétaires entre eux, et ce, sans limite de durée.

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 de reventes.

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

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.

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

## Chapitre I : CONDITIONS DE CESSION

### Article 3 – OBJET DE CESSION

Plan des parcelles – groupage et division de lots :

La cession de chaque lot est consentie en vue de l'édification de constructions qui devront répondre aux prescriptions :

- Du document en vigueur (Règlement du lotissement et/ou du PLU approuvé),
- Du cahier des prescriptions et des recommandations urbaines, architecturales, paysagères et environnementales.

Les acquéreurs prendront les lots à eux vendus dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance.

La construction de plusieurs logements sur un même lot est interdite.

La contenance de chaque lot indiqué sur le plan de composition a été déterminée graphiquement et n'a donc pas un caractère définitif (cf. article 4 du présent cahier des charges).

Les subdivisions de lots sont également interdites lorsqu'elles consistent à détacher une partie d'un lot pour le rattacher à un lot contigu.

Afin d'éviter la revente d'un lot nu à titre plus ou moins spéculatif, cette revente est interdite pendant le délai de construction. Si un cas de force majeure nécessitait la revente pendant le délai, il devra être reconnu par la commune. Celle-ci aura de plein droit la faculté de ré-acquérir au prix coutant le lot de l'acquéreur défaillant, ou de donner son autorisation à la revente. En cas de ré-acquisition par la commune, les frais et honoraires occasionnés par cette revente seront à la charge de l'acquéreur défaillant.

### Article 4 - MESURE ET BORNAGE

Le lotisseur devra, préalablement à la mise en vente des lots, faire procéder au mesurage et au bornage des lots par le géomètre-expert de l'opération. Un plan régulier de chaque lot sera dressé par ledit géomètre-expert et devra obligatoirement être annexé à l'acte de vente.

Ce plan définira les limites du lot, sa contenance définitive et devra être utilisé pour établir le plan de masse annexé à la demande de permis de construire.

Avant la signature de l'acte de vente, l'acquéreur pourra à ses frais, faire vérifier le plan et le bornage de son lot. En cas de différence reconnue et fondée de plus de 4%, le prix sera modifié proportionnellement à la différence constatée.

Passé le délai d'UN (1) mois à dater de la signature de l'acte de vente, plus aucune réclamation ne sera recevable.

L'acquéreur devra remettre ce plan à son architecte, son constructeur et à l'entreprise qui procédera à l'implantation de la construction.

L'acquéreur aura à sa charge la réimplantation de toute borne déplacée ou arrachée postérieurement à la signature de l'acte.

## **Article 5 - DELAIS D'EXECUTION**

L'acquéreur devra :

1°/ Commencer sans délai, dès la signature de la promesse d'achat, les études de la totalité des constructions pour lesquels le terrain lui est cédé. En cas d'opération d'habitat groupé, il devra communiquer à la commune son projet définitif de construction un mois au moins avant la date souhaitée pour le dépôt de la demande de permis de construire.

2°/ Respecter les conditions d'accompagnement des projets prévues pour s'assurer de la bonne intégration des projets de construction au sein du lotissement :

- Prendre attache auprès des services de la commune et de l'urbaniste conseil du lotissement afin de déclencher l'accompagnement. L'urbaniste-conseil a pour mission de vérifier la prise en compte des prescriptions du règlement dans chaque projet. Il portera un intérêt particulier à l'intégration des constructions dans la pente du terrain, aux ombres portées afin de favoriser l'ensoleillement des bâtiments et l'intimité des constructions les unes par rapport aux autres.
- Transmettre un dossier complet du projet de demande de permis de construire à l'urbaniste conseil par courriel au plus tard dans un délai de QUATRE (4) mois à compter de la signature de la promesse de vente et un mois avant le dépôt du permis de construire. La demande de permis de construire devra indiquer les éléments techniques demandés par l'urbaniste conseil.

En cas de problème de conformité du projet ou de suggestion(s) visant à son amélioration, l'urbaniste conseil du lotissement, prend contact avec l'acquéreur pour expliquer les éléments à revoir ou à améliorer.

L'avis de l'urbaniste conseil ne saurait engager sa responsabilité ni celle de la commune. L'acquéreur restant légalement seul responsable en tant que maître d'ouvrage de son projet, de ses études, de ses choix comme du respect de ses obligations.

3°/ Déposer sa demande de permis de construire dans un délai d'UN (1) mois à compter de l'obtention de l'avis favorable de l'urbaniste conseil.

4° Entreprendre les travaux d'aménagement et de construction dans un délai de TROIS (3) mois à compter de la délivrance du permis de construire purgé de tout recours.

5° Réaliser l'ensemble des travaux objets du permis de construire (construction, finitions, aménagements extérieurs clôture) dans un délai de 24 mois à compter de l'ouverture du chantier (Déclaration d'Ouverture de Chantier faisant foi). L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation de l'attestation de non-contestation de la déclaration d'achèvement et la conformité des travaux (DAACT), signée par le maire de la commune.

## **Article 6 – PROLONGATIONS EVENTUELLE DES DELAIS**

Les délais d'exécution prévus au cahier des charges seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et la durée de l'empêchement sont à la charge de l'acquéreur.

Les difficultés d'obtention d'un financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure dans la mesure où la promesse d'achat inclura une clause suspensive relative au financement de l'opération (terrain + construction(s)).

Si, passé ce délai, l'acquéreur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, l'aménageur pourra résoudre la promesse d'achat ou la vente.

## **Chapitre II : DISPOSITIONS AFFERENTES AUX EQUIPEMENTS COMMUNS**

### **Article 7- PROPRIETES DES EQUIPEMENTS COMMUNS ET ESPACES PUBLICS**

Dès que l'association syndicale est constituée, il y a automatiquement transfert au profit de cette dernière de la propriété des équipements ci-avant énoncés. Le lotisseur est dégagé de ses obligations envers l'association syndicale dès que les travaux de mise en viabilité ont été effectués conformément au programme ci-annexé visé à l'arrêté municipal et la réception prononcée.

En aucun cas, les quotes-parts de copropriété de chaque acquéreur dans le sol des voiries ou autres, ne devra être grevé d'une hypothèque, si cette dernière existe elle devra porter exclusivement sur la parcelle de terrain à bâtir.

### **Article 8- EQUIPEMENTS COMMUNS – BRANCHEMENTS - TELEVISION**

Le lotissement comporte des équipements à usage commun, à savoir :

- Voies et sentes piétonnes
- Réseau d'assainissement en eaux usées
- Réseau mixte (aérien et enterré) d'évacuation des eaux pluviales
- Réseau divers : alimentation en eau potable, électricité, gaz, téléphone et télédistribution

Les branchements sont à la charge du lotisseur ou de l'acquéreur selon l'annexe au présent Cahier des charges, intitulé « Prestations pour les branchements ». L'acquéreur prendra attache des services techniques de la commune pour la réalisation des branchements individuels et leur contrôle.

## **Article 9 - DROITS ET OBLIGATIONS DES ACQUEREURS**

Lors de la signature de l'acte authentique et préalablement à tout démarrage des travaux, il sera procédé entre l'aménageur et l'acquéreur à l'établissement d'un état des lieux. A la demande de l'acquéreur il pourra être dressé par huissier à la charge de celui-ci.

Ce document relatera aussi bien les abords du lot vendu (voirie, réseaux divers, espaces verts, tout aménagement en général, etc..) que celui du terrain lui-même et de ses équipements (amorces de branchements, coffrets, etc...).

A défaut d'état des lieux préalable, l'acquéreur sera réputé avoir reçu le lot vendu et les abords en parfait état sans qu'il puisse ultérieurement établir la preuve contraire.

Un nouvel état des lieux interviendra, à l'initiative de la commune ou lotisseur, s'ils le jugent nécessaire, à la fin des travaux entrepris par l'acquéreur. Cet état des lieux contradictoire pourra être dressé par huissier si la commune, le lotisseur ou l'acquéreur en font la demande, les frais d'huissier étant à la charge du demandeur. Il permettra de constater les éventuels dommages occasionnés par l'acquéreur et de ses entrepreneurs qu'ils auront à remettre en état.

Le propriétaire est tenu, par lui-même et par ses entrepreneurs et ouvriers, de n'imposer aux autres propriétaires que la gêne résultant des travaux, de prendre toute précautions pour que celle-ci ne soit pas aggravée.

Pendant toute la durée du chantier, l'acquéreur devra :

- Interdire aux différents entrepreneurs le stockage de tous matériaux sur palette ou en vrac sur l'emprise des chaussées, ou espaces verts, ou une autre parcelle.
- Interdire la manipulation de béton sur l'emprise de la chaussée et le déversement des coulées de laitance vers les collecteurs d'assainissement.
- Faire protéger par tous les moyens les noues prévues pour la gestion des eaux pluviales, les coffrets, citerneaux et autres bordures de chaussées pour permettre le passage des engins de chantier et de tous les véhicules lourds.
- Faire prendre toutes précautions pour renforcer l'emplacement des stabilisateurs des engins de levage, que ce soit sur l'emprise des voies ou les espaces verts.
- Interdire aux véhicules de fort tonnage de rouler en dehors de la voirie provisoire ou des voiries définitives.
- Procéder à une récupération de leurs déchets en vue de leur traitement dans des centres agréés.

Les entrepreneurs de l'acquéreur ne pourront pénétrer sur la parcelle sur laquelle ils ont à intervenir que par l'accès désigné par les services de la commune (rue du Général de Gaulle) Les entrepreneurs de l'acquéreur auront la charge d'assurer le nettoyage des emprises publiques (voirie, espaces verts...) en cas de dépôt de terre par les véhicules de chantier et les réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voiries, de réseaux divers et d'aménagement en général exécutés par l'aménageur ou d'autres propriétaires du lotissement.

L'acquéreur devra imposer ces obligations et ces charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés.



En cas de dégâts aux équipements publics ou aux autres propriétaires, le lotisseur se retournera contre l'acquéreur qui sera tenu solidairement et indivisiblement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs et ce sans aucune limite.

Pour faire face au cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, une retenue de garantie de 500€ (cinq cent euros) par logement envisagé sera versée à l'aménageur au moment de la signature de l'acte authentique de vente. Cette somme sera consignée chez le Notaire en attendant l'achèvement du lotissement. Les réparations seront alors assurées par le lotisseur qui se fera rembourser par le notaire sur cette somme consignée. Pour les opérations d'habitat groupé, des dispositions particulières pourront être négociées : elles seront alors mentionnées dans l'acte de vente.

Après réalisation de l'ensemble des constructions la somme restante sera reversée aux acquéreurs, en fonction des dépenses de réparation et de reprise qui auront été mises à leur charge par le lotisseur.

## **Article 10 – OBLIGATIONS GENERALE DE CONSERVATION ET D'ENTRETIEN**

Les biens mobiliers ou non, le cas échéant, mobiliers, constituant les équipements du lotissement sont conservées et maintenue en bon état d'entretien aux frais du lotisseur jusqu'à l'achèvement du lotissement. L'obligation de conservation et d'entretien s'étend, le cas échéant, aux équipements non prévus ci-dessus et dont le lotisseur déciderait la création.

## **Article 11 – AGGRAVATION DES CHARGES**

Toute aggravation des charges provenant du fait ou de la faute d'un propriétaire est supporté 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 serait personnellement responsable à l'égard des autres propriétaires, sans préjudices ni recours, le cas échéant contre ses entrepreneurs ou fournisseurs.

## **Chapitre III : PRESCRIPTIONS TECHNIQUES PARTICULIERES**

### **Article 12 – NIVELLEMENT ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS**

Chaque acquéreur, avant tout commencement des constructions devra faire établir à ses frais, l'implantation de la construction en trois dimensions, suivant les indications portées sur son permis de construire, donc en conformité avec les dispositions du plan de composition et du règlement du lotissement.

L'acquéreur sera tenu de faire implanter, à ses frais, sa construction par le géomètre expert de l'opération et remettre une attestation justificative jointe à la déclaration d'ouverture de chantier

## **Article 13 – RECONNAISSANCE DES SOLS**

Le lotisseur a fait procéder à des études préliminaires de reconnaissance des sols pour l'ensemble des voiries. Ces études sont à disposition de l'acquéreur, cependant elles ne dispensent pas celui-ci de procéder à ses propres sondages et études de sols préalablement à l'édification des constructions par lui.

Le lotisseur n'est tenu d'aucune garantie, soit de l'état du sol ou du sous-sol.

## **Article 14 – TERRASSEMENT ET TERRE VEGETALE**

Seul le décapage de la terre végétale nécessaire à la surface à construire pour la construction et les aménagements extérieurs (accès, emplacement stationnement...) est autorisé.

La terre végétale décapée en conditions sèches sera stockée sur le terrain, en un tas bien distinct de la mauvaise, sur une aire nettoyée et bien drainées.

Elle sera ensuite remise en conditions sèches sur l'emprise des lots, après décomptage préalable des sols. Les matériaux de terres excédentaires seront évacués hors de l'emprise du lotissement.

## **Article 15 - RACCORDEMENT DES RESEAUX, COLLECTE DES DECHETS ET TELECOMMUNICATION**

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les concessionnaires des réseaux.

### **15.1 - Réseaux, gestion des eaux pluviales :**

L'acquéreur devra se raccorder sur les canalisations d'amenée d'eau potable, d'électricité, d'assainissement eaux usées, etc.... établies par le lotisseur.

L'acquéreur sera tenu de procéder au raccordement de l'ensemble des récoltes d'eau pluviales de sa construction et des surfaces imperméabilisées au réseau collectif attenant.

En application du Code de la Santé Publique la mise en place de toilettes sèches n'est pas autorisée car les futures constructions du lotissement sont situées dans un secteur d'assainissement collectif.

Après remise des ouvrages, ces travaux seront soumis aux règlements applicables à chacun des réseaux et que le constructeur est réputé connaître.

### **15.2 - Electricité**

L'acquéreur aura à sa charge les frais de raccordement sur les câbles basse tension installés par l'aménageur dans un coffret ou en attente.

### **15.3 - Emplacement des coffrets et citerneaux**

Les emplacements des coffrets et citerneaux, nécessaires aux raccordements aux différents réseaux

d'évacuation ou de distribution, sont fermes et définitifs et ne pourront faire l'objet d'aucune modification ou déplacement. L'acquéreur devra en tenir compte lors de l'implantation de son ou ses accès.

Le plan masse joint à la demande de permis de construire devra faire apparaître les différents réseaux.

Le libre accès aux coffrets et citerneaux devra être assuré en permanence.

## **15.5 – Gestion des déchets**

Les futurs résidents devront veiller à une bonne gestion des déchets, quels qu'ils soient :

- Les déchets de chantier doivent être limités, il s'agit d'en produire le moins possible, notamment en effectuant des plans de calepinages afin de limiter les chutes et calculer au mieux les besoins.
- Les déchets doivent être triés selon les modalités de tri mis en place par la collectivité locale de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères.
- Les déchets verts doivent être évacués en décharge spécialisée, ou compostés sur place dans le dispositif approprié. L'usage de ce compost comme engrais est vivement conseillé et remplace l'engrais chimique.

### **Les déchets ménagers**

La collecte des déchets ordures ménagères et recyclage sera organisée à partir de points de regroupements prévus dans le lotissement.

### **Les composteurs**

Dans la mesure du possible, les composteurs ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public.

## **15.6 – Les paraboles**

Les paraboles sont tolérées mais elles devront se faire aussi discrètes que possible et ne pas dépasser une circonférence de 0,8 m de diamètre.

Elles devront être dissimulées de la vue du domaine public, elles pourront être implantées, soit dans des « redans » de constructions, soit dans les jardins côté fond de lot. Dans ce cas, la hauteur du trépied et de la parabole ne dépassera pas 1,5 m par rapport au terrain naturel.

Les paraboles sur les façades visibles du domaine public (voirie / espaces verts) ou toitures des constructions sont interdites.

## **Article 16 - CAS PARTICULIERS DES ABRIS POUR ANIMAUX**

### **Abris pour animaux**

La réalisation de clapiers, poulaillers, volières et chenils au sein des lots cessibles est interdite.

## **Chapitre IV : LES SERVITUDES**

Les acquéreurs souffriront des servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les immeubles vendus, sauf à s'en défendre et 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 ne justifierait en avoir en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi et aussi sans que cette clause puisse nuire ou porter préjudices aux droits des acquéreurs.

## **Article 17 – SERVITUDES DU LOTISSEMENT**

### **17.1 - Servitudes imposées à chaque lot**

En ce qui concerne les canalisations souterraines d'intérêt commun, chaque lot devra supporter le passage de celles-ci (eaux usées, eaux pluviales... - liste non limitative) qui pourront être utiles à l'un ou l'autre des fonds, à condition que ces canalisations passent en dehors du périmètre de la construction et à une profondeur d'au moins 50 cm, pour ne pas gêner l'exploitation des terrains en jardins. Les lieux devront être remis en état après exécution des travaux.

### **17. 2 - Servitude de tour d'échelle**

Dans le cas de l'édification d'une construction en limite d'une propriété riveraine, cette dernière sera grevée d'une servitude dite de « tour d'échelle ». Cette servitude ne pourra pas s'exercer à n'importe quel moment. Elle devra être située dans le temps, après accords des parties, et les dommages occasionnés, le cas échéant, par des travaux, devront être réparés par le bénéficiaire de la servitude au propriétaire de la parcelle.

### **17. 3 - Servitude de protection de la végétation et des plantations**

Le fait d'acquérir un lot vaudra pour l'acquéreur l'engagement de supporter le surplomb éventuel sur sa propriété des arbres ou arbustes plantés par le lotisseur dans le cadre de l'aménagement paysager du lotissement (en bordure de voie ou bordure de propriété riveraine), ainsi que les arbres existants situés soit sur le domaine privé riverain ou sur les espaces communs (voies, espaces verts). L'entretien, l'élagage sera assuré selon les règles du code civil.

Les acquéreurs et leurs entrepreneurs seront dans l'obligation de protéger pendant et après les travaux, les arbres existants situés sur leur terrain ou sur le domaine public, qu'ils soient ou non repérés sur le plan de composition.

### **17.4 - Réseaux**

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

### **17.6 – Secours et sécurité incendie**

L'acquéreur devra accepter le libre passage sur la propriété de tous les services incendie et de secours.

## **Chapitre V : DISPOSITIONS DIVERSES**

### **Article 18 : GESTION DU STATIONNEMENT**

Pour les constructions individuelles à usage d'habitation il devra être prévu au moins deux places de stationnement sur le lot.

Les différentes aires de stationnement pourront être utilisées par les résidents et les visiteurs. **Il est interdit d'encombrer et de stationner sur les voies du lotissement et de gêner la circulation sur celles-ci.**

### **Article 19 – ENTRETIEN ET TENUE GENERALE**

L'exercice d'une profession libérale est soumis à l'autorisation du lotisseur.

Toute publicité ou affichage sont interdits, sous réserve des exceptions suivantes : plaques professionnelles, panneau indiquant qu'une maison est à vendre ou à louer et pour les panneaux dits de chantier.

Il est également interdit tout dépôt ou stationnement prolongé de caravane, camion, camping-car etc.

L'acquéreur devra entretenir ses espaces libres en bon état de façon permanente et à ses frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins.

## **Chapitre IV : DISPOSITIONS AFFERENTES AUX VENTES QUI SERONT REALISEES PAR LE LOTISSEUR**

### **Article 21 - GARANTIES**

Les ventes seront faites avec garantie de la part du vendeur de tous troubles et empêchements quelconques. Il est précisé que le géomètre expert de l'opération garantit la surface des lots vendus (cf. article 4- Mesure et bornage), telle que cette surface figure sur les plans de vente annexés au contrat. Sur ces plans de vente, la position des bornes existantes est figurée. L'acquéreur reconnaît l'existence de ces bornes et s'engage à en assurer la conservation.

### **Article 22 - PROPRIETE-JOUISSANCE-INFORMATION RELATIVE A LA RESPONSABILITE ET L'ASSURANCE DANS LE DOMAINE DE LA CONSTRUCTION**

Les acquéreurs seront propriétaires des lots de terrain par eux acquis à compter du jour des ventes qui leur seront consenties et ils en auront la jouissance à compter du jour mentionné à l'acte par la prise de possession réelle.

Il est rappelé la loi n°78.12 du 4 janvier 1978 instituant une protection des usagers dans le domaine de la construction. Cette loi a institué une assurance obligatoire de responsabilité et de dommages. Avant toute ouverture de chantier, l'acquéreur veillera à la délivrance des attestations d'assurance en responsabilité décennale et de dommages-ouvrages : qu'il aura à demander à ses constructeurs, entrepreneurs, architectes, maître d'œuvre et en générale à toutes les personnes visées à l'article 1792.2 du code civil ayant travaillé sur ou pour le chantier ainsi qu'aux fabricants, importateurs ou négociants, visés à l'article 1792.4 du code civil qui auront livrés des marchandises pour la constructions.

Dans le cas de la revente dans le délai de 10 ans à compter de la réception des travaux, le vendeur devra justifier au notaire, rédacteur de l'acte de vente, de l'existence de ces assurances.

## **Article 23 - ENGAGEMENTS DE L'ACQUEREUR**

Cf promesse de vente

## **Article 24 - CONTRIBUTIONS – CHARGES – TAXE FONCIERE**

L'acquéreur paiera les impôts, contributions et charges de toute natures relatifs au lot qui lui est vendu et pourra être assujetti, à compter du jour qui sera fixé pour son entrée en jouissance. L'acquéreur devra déposer, dans les formes et délais prévus, au Centre des Impôts Fonciers dont il dépend (Service du Cadastre) une déclaration relative à l'achèvement de sa construction. Il déposera également les pièces nécessaires à l'obtention de toutes demandes d'exonération éventuelle de taxes foncières.

Les projets de constructions sont éventuellement soumis aux taxes d'urbanisme ci-après :

- Taxe d'aménagement

## **Article 25 - PAIEMENT DU PRIX**

Cf promesse de vente

## **Article 26 – FRAIS ET HONORAIRES**

Cf promesse de vente

## **Article 27 – SOLIDARITE**

Pour les lots qui appartiendront à un ensemble de propriétaires, il y aura solidarité entre eux et les droits et actions, tant personnels que réels de l'organisme qui vendra, seront indivisibles à leur égard comme aussi à l'égard de leurs héritiers et représentants.

## **Article 28 – ACTES DE VENTE**

Cf promesse de vente

## **ARTICLE 29– PUBLICATION**

Une expédition du présent cahier des charges sera publiée au bureau des hypothèques RENNES, en même temps que la première des ventes sera réalisée.

Chaque acquéreur sera tenu de faire publier à ses frais, au dit bureau des hypothèques, une expédition de la vente qui lui sera consentie, en application des articles 28 et 32 du décret n°55-22 du 4 janvier 1995, de manière et dans les délais prévus aux articles 33 et 34 dudit décret.

## Annexe au Cahier des Charges

### Prestations pour les Branchements

<b>A la charge du lotisseur</b>	<b>A la charge de l'acquéreur</b>
<b>Voirie</b>	
<i>Voie de desserte interne et accès aux lots</i>	
<b>Eau Potable</b>	
<i>Réseau public + 1 branchement par lot (1 m environ à l'intérieur) y compris le coffret</i>	<i>Raccordement installation privée à ce branchement + Compteur d'eau en accord avec la compagnie gestionnaire + réducteur de pression éventuel</i>
<b>Eaux Usées</b>	
<i>Réseau public + 1 branchement par lot (1 m environ à l'intérieur) y compris le regard de branchement</i>	<i>Raccordement installation privée à ce branchement</i>
<b>Eaux Pluviales</b>	
<i>Réseau public + 1 ouvrage d'infiltration individuel par lot avec son branchement</i>	<i>Raccordement installation privée à la boîte de branchement</i>
<b>Desserte téléphonique</b>	
<i>Réseau souterrain 1 branchement par lot (1 m environ à l'intérieur) y compris le citerneau</i>	<i>Raccordement installation privée à ce branchement</i>
<b>Alimentation en énergie électrique</b>	
<i>Réseau souterrain BT permettant une alimentation de 12kva de puissance maximum par lot à négocier avec les services EDF, y compris le coffret</i>	<i>Branchement du coffret à la construction</i>
<b>Alimentation en Gaz</b>	
<i>Réseau souterrain gaz permettant une alimentation au droit de chaque lot.</i>	<i>Demande de raccordement pour mise en œuvre des canalisations d'alimentation depuis point de distribution + comptage.</i>
<b>Eclairage public</b>	
<i>Réseau d'éclairage par mâts sur voie commune</i>	
<b>Bornage du lot</b>	
<i>Bornage initial</i>	<i>Rétablissement des bornes disparues</i>
<b>Implantation des constructions</b>	



