



LOTISSEMENT COMMUNAL « LES CHAMPS » CAULNES (22)

CAHIER DES CHARGES

COMMUNE DE CAULNES
10 RUE DE LA VILLE CHEREL
22350 CAULNES
mairie@caulnes.fr

Tél : 02 96 88 70 30

PERMIS D'AMENAGER : 15 LOTS

2 MACROS LOTS

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 – CLAUSES GENERALES	page
Article 1-1 Objet du cahier des charges de cession de terrain	3
Article 1-2 Modification du permis d'aménager	3
Article 1-3 Modification du présent cahier des charges	3
Article 1-4 Caducité du cahier des charges	3
Article 1-5 Recours réciproque des propriétaires	3
CHAPITRE 2 – SITUATION ET DEFINITION DU LOTISSEMENT	
Article 2-1 Situation	4
Article 2-2 Définition du lotissement	4
CHAPITRE 3 – CONDITIONS RELATIVES A LA VENTE	
Article 3-1 Objet de la cession/garanties	5
Article 3-2 Mesurage et bornage	5
Article 3-3 Servitudes	5
Article 3-4 Propriété et jouissance	5
Article 3-5 Paiement du prix	5
Article 3-6 Frais et honoraires	6
Article 3-7 Acte de vente	6
Article 3-8 Revente des lots	6
Article 3-9 Regroupement/Morcellement des terrains	6
Article 3-10 Taxes	6
Article 3-11 Charges	6
Article 3-12 Information sur l'exonération de la taxe foncière	6
Article 3-13 Travaux différés	6
Article 3-14 Association syndicale	6
CHAPITRE 4 – CONDITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION	
Article 4-1 Obligation de construire	7
Article 4-2 Implantation des constructions	7
Article 4-3 Etude de sol	7
Article 4-4 Autorisation administratives	7
Article 4-5 Information relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction	8
Article 4-6 Dépôts et matériaux – détériorations causées à la voirie et aux réseaux	8
Article 4-7 Clôtures sur les voies et emprises publiques et sur les limites séparatives	8-9
Article 4-8 Branchement aux réseaux	9
Article 4-9 Antennes et paraboles	10
Article 4-10 Boîte aux lettres	10
Article 4-11 Plaque de rue	10
CHAPITRE 5 – CONDITIONS RELATIVES A L'UTILISATION	
Article 5-1 Tenue des lots/Aspect Général/Hygiène	10
Article 5-2 Stationnement	10
Article 5-3 Plantations	10
Article 5-4 Collecte des ordures ménagères et collective sélective	11
Article 5-5 Publicité et Affichage	11

CHAPITRE 1 – CLAUSES GENERALES

ARTICLE 1-1 – OBJET DU CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN

Le but du présent cahier des charges est de fixer les conditions générales de vente des lots de terrains et de fixer les droits et obligations des acquéreurs des lots de terrain à bâtir.

Le présent cahier des charges sera opposable avec force de loi à tous les acquéreurs, héritier, ayant droit ou concessionnaire, à quelque titre que ce soit. Chaque acquéreur aura le droit d'en faire assurer le respect dans l'ensemble du lotissement.

En ce qui concerne les prescriptions d'urbanisme qui leur sont applicables, les acquéreurs seront également soumis au règlement du lotissement.

Le cahier des charges et le règlement seront reproduits in-extenso, dans la forme de leur présentation, avec leur entête, portant date de rédaction d'acceptation et d'approbation, remis en direct à chaque acquéreur ou locataire avant la signature de l'acte authentique.

ARTICLE 1-2 – MODIFICATION DU PERMIS D'AMENAGER

Des modifications ne pourront être accordées qu'après avoir obtenu la majorité telle qu'elle est définie à l'article L442.10 du code de l'urbanisme et éventuellement l'obtention de l'arrêté municipal modificatif du lotissement.

ARTICLE 1-3 – MODIFICATION DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

Les modifications ne pourront être demandées que si la majorité telle qu'elle est définie à l'article L442-10 du Code de l'Urbanisme a donné son accord.

ARTICLE 1-4 – CADUCITE DU CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges deviendra caduque dans un délai de 15 ans à compter de la délivrance de l'arrêté de lotir, sauf si les co-lotis demandent le maintien de celui-ci suivant la majorité telle qu'elle est définie à l'article L442-10 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1-5 – RECOURS RECIPROQUE DES PROPRIETAIRES

Tout acquéreur aura, comme le lotisseur, le droit d'exiger directement de chaque acquéreur l'exécution des conditions à lui imposées et auxquelles il aura contrevenu.

CHAPITRE 2 – SITUATION ET DEFINITION DU LOTISSEMENT

ARTICLE 2-1 – SITUATION

Le terrain est situé sur le territoire de la Commune de Caulnes, au sud du cimetière et d'une zone naturelle au nord.

ARTICLE 2-2 – DEFINITION DU LOTISSEMENT

Le lotissement dénommé « LOTISSEMENT DES CHAMPS » à une superficie totale de 12 421 m² (surface cadastrale) figurent sur le plan de composition, les voies, parkings, trottoirs, allées et espaces verts.

CHAPITRE 3 – CONDITIONS RELATIVES A LA VENTE

ARTICLE 3-1 – OBJET DE LA CESSION/GARANTIES

La cession des terrains est consentie en vue de la construction de maisons à usage d'habitations individuelles, ou de logements semi-collectif (macro-lots).

Les terrains seront donc vendus comme terrain à bâtir avec toutes les garanties de droit que comporte cette définition.

Les acquéreurs seront tenus de prendre les parcelles vendues dans l'état où elles se trouveront le jour de la vente. Le lotisseur ne sera tenu à aucune garantie, soit de l'état du sol ou du sous-sol, soit de l'existence de vices apparents ou même caché, de communautés ou de mitoyennetés.

ARTICLE 3-2 – MESURAGE ET BORNAGE

La contenance de chaque lot indiqué sur le plan de composition a été calculée graphiquement et n'a donc pas un caractère définitif.

Afin d'éviter toutes difficultés, préalablement à la vente de chaque lot, il sera procédé aux frais du lotisseur au bornage et à la délimitation des lots par le géomètre expert de l'opération.

La superficie définitive sera celle portée sur le plan à annexer à l'acte de vente qui sera établi par le géomètre expert foncier du lotissement.

Avant la signature de l'acte de vente, l'acquéreur pourra à ses frais faire procéder à la vérification du plan et du bornage de son lot. Aucune réclamation ne sera plus admise après la signature de l'acte de vente et de l'état des lieux établi après signature de l'acte de vente : présence des bornes, état des coffrets.

ARTICLE 3-3 – SERVITUDES

Les acquéreurs souffriront les servitudes apparentes ou occultes, continues ou discontinues, conventionnelles ou légales qui peuvent et pourront grever les terrains 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 vendeur sans que la présente clause puisse donner au tiers plus de droit qu'il ne justifierait en avoir vertu de titres réguliers ou non prescrits ou de la loi et aussi sans que cette clause puisse nuire ni préjudicier aux droits résultant en faveur des acquéreurs.

Ils souffriront le passage sur leur terrain de toutes canalisations aériennes ou souterraines nécessaires au lotissement et ne pourront exiger le déplacement des installations autrement qu'à leurs frais.

Il est précisé qu'il n'existe pas, à la connaissance du vendeur, d'autres servitudes que celles résultant des conditions particulières du lotissement :

- Certains acquéreurs pourront avoir une servitude liée au débordement en sous-sol des socles des luminaires.
- Certains acquéreurs devront supporter le positionnement d'un équipement public – (étoilement, reprise...) et câbles dans leur coffret d'alimentation de basse tension situé en limite du domaine public.

ARTICLE 3-4 – PROPRIETE ET JOUISSANCE

Les acquéreurs seront propriétaires incommutables des lots par eux acquis, à compter du jour de la signature de l'acte de vente.

ARTICLE 3-5 – PAIEMENT DU PRIX

L'acquéreur paiera le prix d'achat comptant le jour de la signature de l'acte authentique, au lotisseur.

ARTICLE 3-6 – FRAIS ET HONORAIRES

Les acquéreurs s'engagent à payer à l'étude notariale désignée par le lotisseur, le jour de la signature de l'acte de vente, 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.

ARTICLE 3-7 – ACTE DE VENTE

Le lotisseur s'engage à insérer, dans tous les actes de vente (afin qu'ils ne fassent qu'un), avec cet acte de vente et constituent la loi des parties :

- L'arrêté d'autorisation de lotir et ses pièces annexes
- Le plan de vente
- Le règlement du lotissement
- Le présent cahier des charges de cession de terrain.

ARTICLE 3-8 – REVENTE DES LOTS

Afin d'éviter la revente des lots à titre plus ou moins spéculatif, cette revente est interdite pendant un délai de 3 ans, à compter de la date d'achèvement des travaux. En cas de force majeure, le Conseil Municipal peut accorder des dérogations à cette règle.

ARTICLE 3-9 – REGROUPEMENT / MORCELLEMENT DES TERRAINS

Aucun des lots du présent lotissement ne pourra faire l'objet d'une subdivision quelconque, sauf dérogation accordée par le Conseil Municipal.

Le regroupement de deux ou plusieurs lots est interdit.

ARTICLE 3-10 – TAXES

Tout projet de construction sera soumis, entre autres, aux taxes d'urbanisme ci-après :

- Taxe d'aménagement (TA)
- Redevance d'Archéologique Préventive (RAP)

ARTICLE 3-11 – CHARGES

Les acquéreurs seront tenus d'acquitter à compter de la signature de l'acte authentique, les impôts, taxes, redevances et autres charges de toutes natures auxquelles les lots, à eux vendus, donneront lieu ou pourront donner lieu.

ARTICLE 3-12 – INFORMATION SUR L'EXONERATION DE LA TAXE FONCIERE

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.

ARTICLE 3-13 – TRAVAUX DIFFERES

Le lotisseur est autorisé à différer les travaux de finition et à procéder à la vente des lots compris dans le lotissement avant d'avoir exécuté les travaux de finition prescrits au programme des travaux.

ARTICLE 3-14 – ASSOCIATION SYNDICALE

Le lotissement étant communal, aucune association syndicale ne sera créée. Les équipements communs seront gérés par la Commune de CAULNES.

CHAPITRE 4 – CONDITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

ARTICLE 4-1 – OBLIGATION DE CONSTRUIRE

Sur chacun des lots vendus, l'acquéreur sera tenu de faire édifier une construction qui devra être réalisée dans un délai de 3 ans à partir du jour de la signature de l'acte authentique à ses frais et risques.

Il est fortement conseillé aux acquéreurs de présenter un avant-projet de leur construction en mairie pour obtenir l'avis de l'architecte conseil du département préalablement au dépôt de la demande de permis de construire.

La vente sera résolue par simple décision unilatérale de la commune notifiée par acte d'huissier à l'acquéreur défaillant. L'acquéreur aura droit en contrepartie à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit : l'indemnité sera égale au prix de cession, déduction faite de 10 % à titre de dommages et intérêts forfaitaires. L'indemnité ne prendra pas en compte la valeur du bâtiment en cours de construction. Tous les frais occasionnés par la résolution seront à la charge de l'acquéreur défaillant. Si des privilèges ou hypothèques grèvent l'immeuble, objet de la vente résolue, ils seront rapportés de plein droit sur l'indemnité de résolution.

ARTICLE 4-2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions sera obligatoirement effectuée par le géomètre expert chargé des opérations dans le lotissement aux frais de l'acquéreur.

Le jour de la vente une somme sera consignée sous séquestre par le notaire rédacteur de l'acte de vente.

Le pétitionnaire du permis de construire devra fournir au géomètre une copie du permis de construire ainsi que les plans qui y sont annexés afin que le géomètre puisse implanter la construction conformément au permis de construire.

Chaque acquéreur, en même temps que l'implantation de la construction devra faire établir le nivellement de la partie non close à l'alignement de la propriété.

ARTICLE 4-3 – ETUDE DE SOL

Préalablement à toute étude de construction, il est conseillé à l'acquéreur ou son constructeur de procéder à une étude géotechnique qui définira la nature, la profondeur des fondations en fonction de l'état du sous-sol et si besoin est, indiquera les mesures complémentaires à prendre (drainage, purges, fondations spéciales, etc.)

Le surcoût éventuel de ces dispositifs sera à la charge des acquéreurs.

ARTICLE 4-4 – AUTORISATION ADMINISTRATIVES

Les acquéreurs devront s'assurer que la construction de l'immeuble qu'ils envisagent ne porte pas atteinte aux droits des autres propriétaires.

Toutefois, ces derniers ne pourront imposer des conditions dérogatoires ou opposées aux prescriptions du règlement de lotissement qui auraient pour effet d'interdire la construction.

Le ou les plans des clôtures projetées (plans établis suivant les plans-types annexés au règlement d'utilisation des lots et prescriptions paysagères du lotissement devront faire l'objet d'une déclaration préalable).

La déclaration d'ouverture du chantier sera à adresser à la mairie, conformément au Code de l'urbanisme.

La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT), sera à adresser à la mairie conformément au Code de l'urbanisme.

ARTICLE 4-5 – INFORMATION RELATIVE A LA RESPONSABILITE ET A L'ASSURANCE DANS LE DOMAINE DE LA CONSTRUCTION

Il est rappelé que la loi n°78.12 du 4 janvier 1978, a institué une protection des usagers dans le domaine de la construction. Cette loi a réformé la responsabilité du constructeur et a instauré une assurance obligatoire de responsabilité et de dommages.

En conséquence, cette loi est applicable à toutes les opérations de construction qui seront réalisées par chaque acquéreur d'un lot dans le présent lotissement.

Avant toute ouverture de chantier, l'acquéreur veillera à la délivrance des attestations d'assurance en responsabilité décennale et de dommages. Elles seront à demander à ses constructeurs,

entrepreneurs, architecte, maître d'œuvre et, en général, à toutes personnes visées à l'article 792-2 du Code Civil ayant travaillé sur ou pour les chantiers.

Dans le cas de la revente avant le délai de 10 ans (garantie décennale) 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 4-6 – DEPOTS ET MATERIAUX – DETERIORATIONS CAUSEES A LA VOIRIE ET AUX RESEAUX

Les acquéreurs tiendront en état de propreté les trottoirs et caniveaux au droit de leur façade.

Chaque acquéreur sera responsable des dégradations qu'il aura faites 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 des espaces ou équipements publics sera faite à ses frais exclusifs par les soins du lotisseur, et par l'entreprise choisie par ce dernier, et sans que l'acquéreur puisse intervenir en aucune manière dans le choix de l'entreprise.

Le montant des travaux sera notifié par lettre recommandée avec accusé de réception à l'acquéreur, et celui-ci aura un délai de 1 mois 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.

Les propriétaires de chaque lot seront responsables des détériorations causées sur les lots riverains, immédiats ou espaces collectifs, pendant la construction de leur bâtiment.

Les bordures de trottoirs seront posées en 2^{ème} phase. Dans la phase provisoire, chaque acquéreur devra prendre toutes les mesures nécessaires pour éviter que les eaux de ruissellement des voiries, du fait des travaux qu'il aura entrepris, ne pénètrent pas dans sa propriété ou celle des voisins.

En outre, les grilles d'eaux pluviales, le puisard, le drainage éventuel à l'intérieur de chaque parcelle devront être réalisés dès le gros-œuvre et raccordés au trop plein « eaux pluviales » réalisé sur chaque lot.

Le gâchage du mortier, béton, etc. ainsi que le dépôt de matériaux à des fins privées sur les espaces communs sont interdits.

ARTICLE 4-7 – CLOTURES SUR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET SUR LES LIMITES SEPARATIVES

L'acquéreur devra réaliser les clôtures définitives conformes au règlement du lotissement et ses annexes. Les acquéreurs des terrains devront supporter les frais de clôtures qu'ils établiront sans pouvoir y faire contribuer le lotisseur.

Les clôtures communes à deux ou plusieurs lots seront mitoyennes, construites « à cheval » sur la limite séparative et établies à frais communs. Au cas où le propriétaire d'un lot serait conduit à exécuter des clôtures mitoyennes avant que le contigu ne soit vendu, il paiera la totalité des clôtures, mais le propriétaire mitoyen devra lui rembourser la part leur incombant dans le délai de 3 mois suivant la signature de l'acte d'acquisition.

L'enclave privative non close réalisée par l'acquéreur devra être terminée dans le même délai que la construction principale, et au plus tard un an après la signature de l'acte authentique.

ARTICLE 4-8 – BRANCHEMENTS AUX RESEAUX

Ces branchements seront construits par les soins du lotisseur, dans les conditions prévues au « programme des travaux », pièce composant le dossier de demande d'autorisation du lotissement.

Les raccordements sur les dispositifs de branchement, mis en place par le lotisseur, ainsi que les liaisons à l'intérieur des lots, entre les dispositifs et la construction, seront exécutés par l'acquéreur, et à ses frais.

Toutes ces liaisons seront réalisées en souterrain. L'acquéreur restera responsable des différents branchements, entre la construction et les dispositifs de branchements réalisés par le lotisseur.

Tout déplacement de dispositifs de branchements, lampadaires, etc. sera à la charge de l'acquéreur et ce après avis favorable du lotisseur.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES ET USEES

Les constructions doivent obligatoirement être raccordées aux branchements eaux pluviales / eaux usées réalisés dans le cadre des travaux de viabilisation du lotissement.

Les regards devront être mis au niveau du sol fini et devront être visitables pour les eaux usées.

Les installations seront vérifiées par les services compétents qui délivreront une attestation de bonne exécution.

Les propriétaires devront provoquer cette réception et, en attente de celle-ci, laisser les regards et tranchées ouverts. Le défaut de respect de cette obligation pourra entraîner le refus de délivrance du certificat de conformité de la construction.

TELEPHONE ET FIBRE

Une demande d'installation devra être sollicitée auprès des services de télécommunication par l'acquéreur et restera à la charge de l'acquéreur.

EAU POTABLE

La pose du compteur et l'ouverture du branchement resteront à la charge de l'acquéreur.

Le citerneau où sera placé le compteur devra être d'un accès facile et bien dégagé.

BASSE TENSION

Le relevé des compteurs électriques étant susceptible d'être effectué suivant le principe du téléreport par le fournisseur d'énergie. L'acquéreur est tenu de mettre un câble de téléreport entre le coffret prévu en limite de propriété et le compteur à installer dans l'habitation.

ARTICLE 4-9 – ANTENNES – PARABOLES

Les antennes doivent être posées sous toitures. Les paraboles doivent être placées, dans la mesure du possible, de façon à ne pas faire saillie au volume du bâti. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. Seules sont autorisées les paraboles de diamètre inférieur à un mètre.

ARTICLE 4-10 – BOITE AUX LETTRES

La mise en place d'une boîte aux lettres est obligatoire.

En fonction des prescriptions de l'agence postale concernée, l'acquéreur devra :

- S'équiper à ses frais d'une boîte aux lettres d'un modèle agréée par La Poste,
- Ou bénéficiera d'une batterie de boîtes aux lettres agréée par La Poste (macro-lots).

ARTICLE 4-11 PLAQUE DE RUE

Sur la limite sur voie ou sur la façade de la construction visible depuis la voie, il sera posé par et au frais de l'acquéreur une plaque avec le numéro de la maison. Le numéro et la plaque de rue sera fourni par les services administratifs.

CHAPITRE 5 – CONDITIONS RELATIVES A L'UTILISATION

ARTICLE 5-1 – TENUE DES LOTS / ASPECT GENERAL / HYGIENE

L'élevage des animaux, y compris les animaux domestiques est interdit.

Les séchoirs à linge seront posés à l'arrière des constructions, afin d'être dissimulés à la vue des passants.

Aucun dépôt de fumier, décharges ou ordures ménagères ne pourra être fait sur les espaces communs (chaussées, trottoirs, parkings, espaces verts, etc.)

Dans les jardins, le compost sera logé dans des composteurs, afin qu'il ne s'en dégage aucune odeur.

Tous les jardins devront être convenablement entretenus.

ARTICLE 5-2 – STATIONNEMENT

Le stationnement en plein-air de caravane, camping-car, véhicule utilitaire supérieur à 3.5 tonnes est interdit à l'intérieur du lot.

ARTICLE 5-3 – PLANTATIONS

Par ailleurs, il appartient à chaque acquéreur d'assurer la taille et l'entretien des haies arbustives mises en place sur son lot, ainsi que le remplacement des végétaux défailants par des végétaux de même essence et de belle venue.

A l'intérieur de leur lot, les acquéreurs ne peuvent planter des arbres fruitiers et d'ornement qu'en observant les règles prescrites par la loi, les usages locaux et les règlements, tant par la distance que pour la hauteur ou l'essence des arbres plantés.

ARTICLE 5-4 – COLLECTE DES ORDURES MENAGERES ET COLLECTE SELECTIVE

Conformément au système de collecte existant sur la Commune, les acquéreurs bénéficient d'une collecte des ordures ménagères et d'une collecte sélective.

Les bacs seront sortis la veille aux endroits indiqués sur le plan de composition du lotissement, les bacs seront rentrés impérativement dès la fin de la collecte ou dès le retour du propriétaire.

ARTICLE 5-5 – PUBLICITE ET AFFICHAGE

Il est interdit de louer pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions, sous réserve des exceptions suivantes :

- Pour les panneaux dits de chantier,
- Pour les panneaux indiquant qu'une maison est à vendre ou à louer.