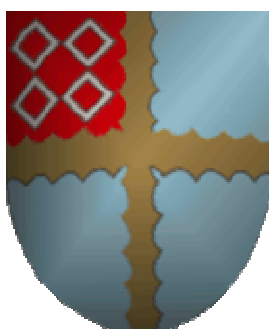
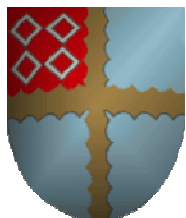


Mairie de MÛR DE BRETAGNE



Lotissement
« La porte d'en bas »

CAHIER DES CHARGES



Mairie de MÛR DE BRETAGNE

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1.- Objet du cahier des charges.

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer:

a.- Les règles de caractère contractuel du lotissement dénommé "**LA PORTE D'EN BAS**" constitué sur un terrain sis commune de MUR DE BRETAGNE (22530), lieudit La porte d'en bas, d'une contenance de 10.426 m², l'ensemble cadastré :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	AD	382	La porte d'en bas	67 ca
	AD	383	La porte d'en bas	52 ca
	AD	384	9 rue de la Porte d'en bas	68 ca
	AD	385	La porte d'en bas	94 ca
	AD	386	La porte d'en bas	03 a 99 ca
	AD	387	La porte d'en bas	01 a 49 ca
	AD	388	La porte d'en bas	89 ca
	AD	389	La porte d'en bas	36 ca
	AD	408	La porte d'en bas	02 a 39 ca
	AD	409	La porte d'en bas	97 ca
	AD	410	La porte d'en bas	01 a 18 ca
	AD	449	Resto d'en haut	02 a 37 ca
	AD	737	Resto d'en haut	03 a 57 ca
	ZS	152	Rue Michelle Le Brun	32 a 49 ca
	ZS	316	Rue Michelle Le Brun	51 a 75 ca
Contenance totale				01 ha 04 a 26 ca

b.- Les conditions générales des ventes ou des locations qui seront consenties par le lotisseur, de même que les conditions des reventes successives qui pourront être consenties par les acquéreurs.

Conformément aux dispositions de l'article R.315-9 du Code de l'urbanisme, il est joint, pour information, au dossier présenté, à l'appui de la demande d'autorisation de lotir, mais n'est pas soumis à l'approbation de l'autorité administrative.

Article 2.- Force obligatoire du cahier des charges.

1.- Les règles visées en l'article 1er s'imposeront contractuellement :

- dans les rapports du lotisseur et des propriétaires des lots;
- dans les rapports des propriétaires entre eux.

Le présent 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 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; les actes mentionnent que ces formalités ont été effectuées.



Mairie de MÛR DE BRETAGNE

2.- Tout propriétaire d'un terrain est subrogé aux droits du lotisseur. Il peut exiger de tout autre propriétaire l'exécution des conditions imposées et 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 lotisseur puisse être mis en cause.

DISPOSITIONS AFFERENTES AUX EQUIPEMENTS COMMUNS ET A LEURS DEPENSES

Article 3.- Equipements communs.

Le lotissement comporte des équipements à usage commun, savoir :

- Voies de desserte;
- Réseaux d'évacuation des eaux pluviales;
- Réseaux d'assainissement avec raccordement à l'égout communal ;
- Réseaux divers d'eau, d'électricité, de gaz, de télécommunication;
- Espaces verts et aires d'agrément et de loisirs;
- Parkings privatifs pour visiteurs;

Le tout ainsi que lesdits équipements communs internes au lotissement sont prévus, quant à leurs tracés et implantations, leurs caractéristiques, leurs modalités de raccordement et leurs conditions de réalisation, au programme et aux plans faisant partie intégrante du dossier joint à la demande d'autorisation de lotir.

Article 4.- Création et réalisation des équipements communs.

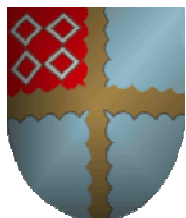
La création et la réalisation des équipements communs ci-dessus sont à la charge exclusive du lotisseur qui est tenu de les exécuter dans les conditions, modalités et délais résultant tant du dossier joint à la demande d'autorisation de lotir que cette autorisation elle-même, dont les prescriptions, en cas de discordance, prévalent sur toutes autres.

Article 5.- Obligations du lotisseur à l'égard des équipements communs.

1.- Nonobstant la délivrance du certificat de l'article R.315-36, a, du Code de l'urbanisme à laquelle est subordonnée, par l'article R.315-39-1 du même code, l'obtention du permis de construire, le lotisseur demeure tenu d'achever effectivement tous les travaux d'équipement internes du lotissement, sans aucune exception, et tels qu'ils sont prévus au dossier joint à la demande d'autorisation de lotir et, par cette autorisation elle-même, et aussi, le cas échéant, de les mettre en état de conformité avec les prescriptions de ces mêmes documents, en respectant strictement toutes les règles de l'art.

2.- Le lotisseur se réserve néanmoins le droit de procéder, pour les uns ou les autres des travaux à exécuter, aux ajustements mineurs rendus nécessaires en raison des impératifs techniques ou des difficultés d'approvisionnement en matériaux qui apparaîtraient au cours de leur réalisation.

3.- Avant comme après complet achèvement, les équipements internes au lotissement bénéficient, de la part du lotisseur, pris en sa qualité de vendeur et sous réserve de ses propres droits et actions à l'encontre des locataires d'ouvrages, de la garantie des vices cachés dans les conditions prévues à cet égard par le Code civil.



Mairie de MÛR DE BRETAGNE

Article 6.- Propriété des équipements communs et risques les concernant.

Le lotisseur vend des parcelles divisées. La vente ne porte pas sur les parcelles et équipements à usage commun, définis par le dossier et, plus particulièrement, par le règlement du lotissement.

Néanmoins, les acquéreurs seront pécuniairement responsables des dégradations qui y seraient commises par eux, leurs préposés ou les entrepreneurs travaillant pour leur compte.

En pareil cas, les frais de remise en état leur incomberaient, après une simple mise en demeure émanant du lotisseur.

DISPOSITIONS AFFERENTES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Article 7.- Réalisation des travaux de construction.

Chaque propriétaire construit quand il l'entend, à ses frais et risques, dans le respect des dispositions du règlement du lotissement, après avoir obtenu un permis de construire.

Article 8.- Sujétions relatives aux travaux de construction.

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

Les matériaux de construction en cours d'utilisation, et seulement pendant cette période, peuvent être déposés sur le terrain du lot intéressé. En revanche, il est expressément interdit au propriétaire de ce lot de créer, par lui-même ou par ses entrepreneurs et ouvriers, aucun dépôt de matériaux ou de gravois sur les voies intérieures ou les voies hors lotissement. Il doit, en outre, procéder dans le meilleur délai à l'enlèvement des gravois existant sur son propre lot, du fait des travaux de construction. Enfin, il est, en particulier, interdit de gâcher du mortier sur les voies du lotissement.

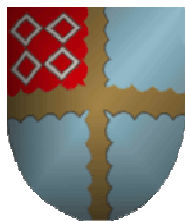
Chaque propriétaire est tenu directement à l'égard des autres propriétaires et du lotisseur de réparer tous désordres créés par ces travaux, soit aux autres lots, soit aux voies, caniveaux, trottoirs ou autres équipements communs.

Article 9.- Entretien extérieur des constructions.

Les constructions doivent être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien.

Les portes, volets, persiennes et plus généralement les éléments extérieurs en bois doivent être vernis ou peints tous les trois ans au moins, de façon à maintenir à l'ensemble un aspect soigné.

Les enduits ou peintures des murs de façade doivent être périodiquement refaits, selon ce qui sera décidé par la commune laquelle prendra en considération tous éléments d'appréciation pour établir la périodicité.



Mairie de MÛR DE BRETAGNE

Article 10.- Jardins.

1.- Les jardins sont exclusivement d'agrément et ne peuvent être utilisés pour des cultures potagères à moins qu'il ne s'agisse des parties arrières des terrains, et dans ce cas à titre de tolérance.

2.- Les plantations d'arbres, arbrisseaux et arbustes sont autorisées sous les conditions suivantes :

a.- Sauf ce qui est dit ci-dessus pour les clôtures par haies vives, aucune plantation ne pourra être faite à moins de deux mètres de la ligne séparative pour les arbres dont la hauteur dépasse deux mètres, et à moins de cinquante centimètres pour les autres plantations;

b.- Tout propriétaire peut demander l'arrachage ou la réduction de toute plantation enfreignant la règle posée au paragraphe a.- ci-dessus;

c.- Tout propriétaire peut demander que le voisin coupe les branches qui avancent au-dessus de sa propriété.

3.- Les dispositions du 2.- ci-dessus ne s'appliquent pas aux arbres existant au jour de l'établissement du présent cahier des charges.

Ces arbres devront être conservés et, en cas de mort ou d'abattage nécessaire pour cause de vétusté ou danger, ils devront être remplacés par le propriétaire de la parcelle sur laquelle ils sont implantés.

Les jardins doivent être constamment maintenus en bon état d'entretien.

Article 11.- Arbres et plantations.

Chaque propriétaire est responsable des dommages qui pourraient être causés par les arbres existant sur son lot, qu'ils aient ou non été plantés par lui, et ne peut se prévaloir, en cas de dommage, d'aucune cause d'exonération, notamment vétusté, orage, foudre ou tempête.

Lors d'un abattage, il prend les précautions nécessaires pour éviter tous dommages aux lots voisins et les réparer, s'il en est cause.

DISPOSITIONS DIVERSES

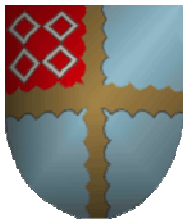
Article 12.- Ecoulement des eaux.

Il est interdit de modifier l'écoulement de l'eau de ruissellement et plus spécialement, d'aggraver l'obligation pour chacun de recevoir les eaux provenant du fonds supérieur.

Article 13.- Voies de circulation.

1.- Les voies de desserte intérieure ne peuvent être utilisées pour le stationnement des véhicules. Il est interdit de les encombrer, même temporairement.

2.- La disposition ci-dessus cessera d'être applicable aux voies devant être cédées à la commune, après que celles-ci auront été incorporées dans la voirie communale et se trouveront dès lors, soumises aux dispositions de police communale.



Mairie de MÛR DE BRETAGNE

Article 14.- Séchage du linge.

Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres, balcons ou terrasses, dans les jardins individuels entre maison et voie d'accès, ainsi que sur toutes les parties communes.

Il est toléré de le faire dans la partie de jardin située sur la face postérieure de la maison, à condition que cet étendage soit discret et qu'en aucun cas, il ne dépasse la hauteur maximale admise pour les haies.

L'installation d'un séchoir extérieur permanent est formellement interdite.

Article 15.- Affichage.

Toute publicité ou affichage sont interdits, sous réserve des exceptions suivantes :

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

Article 16.- Bruits.

L'usage discret d'appareils de reproduction sonore est autorisé.

A partir de 22 heures, cet usage est absolument interdit hors des constructions.

Article 17.- Antennes.

Sans préjudice de ce qui sera dit ci-dessous, la pose d'antennes extérieures à la maison, pour la réception des télécommunications, est autorisée.

Toutefois, si le propriétaire entend installer une antenne à plus de 4 mètres au-dessus du faîtage, que ce soit sur la maison ou sur un arbre ou un pylône, il devra avoir obtenu l'autorisation écrite et préalable du lotisseur lequel prendra en considération l'intérêt propre du demandeur et l'intérêt général sur le plan de l'esthétique.

En tout état de cause, le propriétaire demeure responsable de la tenue de son antenne.

Article 18.- Servitudes imposées à chaque lot.

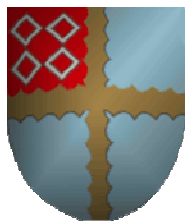
En ce qui concerne les canalisations et réseaux, chaque lot devra supporter le passage de celles-ci (eaux, égouts, électricité, gaz, téléphone, télévision, etc), qui pourront être utiles à l'un ou l'autre des fonds, à condition que ces canalisations et réseaux souterrains ou en surplomb, passent en dehors du périmètre de la construction.

Il devra également supporter le passage des ouvriers effectuant l'entretien ou la réparation desdites canalisations.

Article 19.- Tenue générale.

Les lots, les constructions, les espaces communs et les voies seront tenus en excellent état de propreté et d'entretien. Les prescriptions suivantes doivent en particulier être respectées :

Les fouilles sont interdites, si ce n'est pour la construction elle-même, et le sol sera remis en état immédiatement après la fin des travaux.



Mairie de MÛR DE BRETAGNE

Les décharges (ordures, déchets, matériaux) sont prosrites sur les lots, les voies, les espaces communs et les terrains voisins.

La zone en façade, entre la voie et la construction, sera obligatoirement aménagée en terrain d'agrément. Les jardins potagers ne seront tolérés que sur les parties arrière des terrains. Tout élevage est interdit.

Article 20.- Obligation de contracter une assurance.

Les propriétaires sont tenus de contracter une assurance incendie et recours des voisins pour les bâtiments construits sur leur parcelle.

CONDITIONS DES VENTES REALISEES PAR LE LOTISSEUR

Article 21.- Délivrance.

Le lotisseur transmettra à l'acquéreur la propriété et la jouissance du lot de terrain vendu, à compter du jour de l'acte authentique de vente.

L'entrée en jouissance se fera par la prise de possession réelle, le terrain loti étant libre de toute location ou occupation.

Le lotisseur ne sera pas tenu de remettre à l'acquéreur les anciens titres de propriété, mais ce dernier demeurera subrogé dans tous les droits du lotisseur pour se faire délivrer, à ses frais, tous extraits ou copies authentiques d'actes concernant le lot à lui vendu.

Article 22.- Garanties.

L'acquéreur sera tenu de prendre le lot de terrain à lui vendu dans l'état où il se trouvera au jour fixé pour la délivrance.

Sans préjudice des dispositions particulières stipulées ci-dessus pour les équipements internes au lotissement, le lotisseur est tenu, dans les conditions prévues par le Code civil, à la garantie des vices cachés du sol et du sous-sol pouvant affecter leur constructibilité, telle qu'elle est déterminée par le règlement du lotissement.

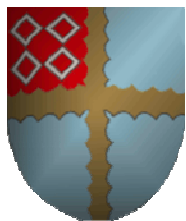
A cet égard, le lotisseur déclare que le terrain loti comporte les sujétions suivantes :

Le lotisseur souhaitant que la dimension environnementale soit prise en compte dans toutes les opérations d'aménagement et de construction sur le lotissement, les prescriptions imposées à la section 5 du règlement de lotissement devront être scrupuleusement respectées.

L'acquéreur devra en conséquence, lors de l'étude et de l'exécution de sa construction, tenir compte de ces sujétions et mettre en œuvre les modalités techniques qu'elles nécessitent, telles que fondations spéciales, cuvelage, etc., qu'il appartiendra à l'homme de l'art qu'il aura choisi de déterminer, sous sa seule responsabilité.

Le lotisseur sera tenu à la garantie d'éviction dans les termes de droit. Il s'oblige à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions hypothécaires pouvant grever le lot de terrain vendu.

A cet égard, il déclare qu'il n'existe, sur ledit lot de terrain, aucune inscription et confirmera cette déclaration par un certificat négatif, délivré depuis moins d'un mois par le conservateur des hypothèques compétent et qui demeurera annexé à l'acte de vente.



Mairie de MÛR DE BRETAGNE

Article 23.- Mesurage et bornage.

1.- Préalablement à la vente d'un lot de terrain, le lotisseur fera procéder à son mesurage et à son bornage par Monsieur Jean-Luc LEMOIGNE, géomètre-expert à LANGUEUX (Côtes d'Armor).

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 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 son plan et le bornage de son lot. Aucune réclamation ne sera admise après la signature de l'acte de vente. Les frais de mesurage et de bornage des lots, ainsi que les frais d'établissement des plans de vente seront avancés par le lotisseur et lui seront remboursés par les acquéreurs lors de la signature des actes ou des promesses de vente.

2.- L'acquéreur d'un lot de terrain ne pourra élever aucune réclamation en cas de modification des tracés et de surfaces des lots autres que le sien.

Article 24.- Servitudes.

Les acquéreurs souffriront les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les immeubles vendus, sauf 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'ils n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

A cet égard, le lotisseur déclare qu'il n'existe, à sa connaissance, pas d'autres servitudes que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux ou des dispositions du règlement de lotissement et de son arrêté d'approbation, tels que ces documents seront relatés dans les actes de vente.

Article 25.- Contributions et charges.

Les acquéreurs acquitteront les impôts, contributions et charges de toute nature auxquelles les lots de terrain à eux vendus seront et pourront être assujettis, à compter du jour fixé pour leur entrée en jouissance.

Article 26.- Frais et honoraires.

Tous les frais, droits, honoraires et factures diverses afférents à la constitution du lotissement seront à la charge du lotisseur.

Chaque acquéreur supportera les frais, droits et honoraires de son acte d'acquisition et de ses suites.

Article 27.- Autres dispositions.

Toutes les autres dispositions relatives aux conditions sous lesquelles seront consenties les ventes par le lotisseur, telles que celles concernant la solidarité de plusieurs acquéreurs et de leurs commandes éventuels, le paiement des prix principaux de vente, les réserves de privilège et d'action résolutoire, les déclarations fiscales ou autres exigées par les textes en vigueur, etc., seront insérées dans chaque acte de vente.



Mairie de MÛR DE BRETAGNE

MODIFICATIONS DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

Les dispositions afférentes aux conditions des ventes peuvent être modifiées, s'il plaît au lotisseur, lors de la conclusion des ventes.

Toutes les autres dispositions ne peuvent être modifiées que conformément aux textes législatifs en la matière.

Fait à MUR DE BRETAGNE,
Le 23 octobre 2009.