COMMUNE DE PLOUASNE

Lotissement communal à usage d'habitation

« *Les AULNES* »

CAHIER DES CHARGES

ET CONDITIONS GENERALES D'ATTRIBUTION DES LOTS

ARTICLE 1 - OBJET DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charge a pour objet :

1-01 - de fixer les règles de caractère privé du lotissement

1-02 - de fixer les charges et conditions générales d'attribution des lots.

ARTICLE 2 - FORCE OBLIGATOIRE DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

2-01 - Les règles visées à l'article 1 s'imposeront :

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

2-02 - Le présent cahier des charges est opposable à et par quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

2-03 - 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 régler directement entre eux, sans que jamais et sous aucun prétexte le lotisseur puisse être mis en cause.

ARTICLE 3 - GARANTIES

3-01 - Les acquéreurs seront tenus de prendre le lot à eux cédé dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance.

3-02 - Le lotisseur ne sera tenu à aucune garantie pour raison de mitoyenneté, nature du sol et en ce qui concerne la désignation des lots.

La contenance de chaque lot sera garantie exacte et déterminée au moment de chaque vente par le soin d'un géomètre-expert, qui assurera le piquetage, le mesurage et fournira les plans à annexer à chacune des ventes au frais des acquéreurs.

Les acquéreurs auront vingt jours à compter de la date de la vente pour faire vérifier, si bon leur semble, et à leurs frais, la contenance de leur lot.

Passé ce délai, ils seront déchus de tous droits de réclamation, alors même que la différence en plus ou en moins excéderait un vingtième, cette différence devant alors faire le profit ou la perte des acquéreurs.

Si des réclamations se produisaient dans le délai ci-dessus fixé, et qu'elles soient reconnues fondées, le prix de la vente indiqué dans le contrat serait modifié proportionnellement à la différence réellement existante.

ARTICLE 4 - SERVITUDES

Les acquéreurs supporteront les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever leur lot, sauf à profiter de celles actives, le tout s'il en existe, à leur risques et périls personnels, sans recours contre le lotisseur et sans que la présente clause puisse profiter à qui que ce soit en lui conférant plus de droits qu'il n'en n'aurait en vertu de tous titres réguliers non prescrits ou de la loi .

Chaque acquéreur est tenu de laisser libre un espace de 5 ,00m x 5,00 m utile au stationnement de ses véhicules au droit de son accès. ,L'aménagement et l'entretien de cet emplacement sera à la charge de l'acquéreur (terrassements, empierrements, enrobés, pavés, dalles-gazon ...).
Le portail, s'il y en a, sera implanté en retrait de 5,00 m du domaine public, au fond de l'enclave destinée au stationnement prévu sur le plan d'aménagement, il devra s'ouvrir vers l'intérieur du lot.

La limite des lots bordant les voies est délimitée par une longrine béton réalisée par le maître d'ouvrage. Cette longrine a son assise sur le lot, et pourra être utilisée par l'acquéreur comme fondation de sa clôture.
Toutefois la commune se décharge de toute responsabilité quant à la tenue de l'ouvrage réalisé par le propriétaire du lot.

ARTICLE 5 - CONTRIBUTIONS ET CHARGES

Les acquéreurs acquitteront les impôts, contributions et autres charges de toutes natures auxquels les lots qui leur seront vendus peuvent ou pourront être assujettis à compter du jour qui sera fixé pour leur entrée en jouissance.

CONDITIONS PARTICULIERES IMPOSEES AUX ATTRIBUTAIRES DE LOTS

ARTICLE 6 - OBJET DE LA CESSION

La cession de chaque lot est consentie en vue de l'édification de constructions qui devront répondre aux prescriptions du règlement de lotissement.

ARTICLE - 7 - DELAI D'EXECUTION

L'acquéreur s'engage à :

1 - déposer dans un **délai de deux ans** à dater de la signature de l'acte de cession la demande de permis de construire.

2- avoir terminé les travaux dans un **délai de deux ans** à dater de la délivrance du permis de construire.

Toutes les constructions, quelles que soient leur importance et leur destination ne seront édifiées qu'après obtention de l'autorisation de construire.
Les modifications, rectificatifs, additifs, compléments au projet initial devront satisfaire aux mêmes prescriptions.

ARTICLE 8 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Les délais d'exécution prévus à l'article ci-dessus 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 de la durée de l'empêchement est à la charge de l'acquéreur.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

ARTICLE 9 - OBLIGATIONS DU LOTISSEUR

Le lotisseur s'engage à exécuter dans les trois mois de la cession de chaque lot, d'une part une voirie provisoire suivant le tracé de la voirie définitive et permettant l'accès aux chantiers de construction prévus sur ce lot , et, d'autre part, les canalisations d'eau et d'électricité permettant une alimentation satisfaisante des dits chantiers.

Il s'engage à exécuter la voirie définitive et tous les travaux de réseaux prévus, dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des bâtiments au fur et à mesure de leur mise en service, selon les caractéristiques prévues au programme des travaux.

Le lotisseur exécutera pour son compte tous les réseaux publics de desserte du terrain cédé, qu'ils soient implantés sur le terrain public ou privé. Jusqu'à la mise en service des ouvrages et au plus tard jusqu'à la réception provisoire par la Commune, l'acquéreur sera tenu de participer au paiement des taxes et impôts afférents à ces ouvrages sans que la présente clause puisse faire obstacle aux dispositions de l'article 12 ni à la responsabilité décennale des entrepreneurs ayant exécuté les ouvrages. Après cette date, la Commune ou selon le cas, les sociétés ou services exploitants assureront cet entretien et le paiement des charges. Dès leur réception définitive par la Commune, les ouvrages deviendront la propriété ou, selon le cas, celle des dites sociétés ou services auxquels la Commune fera remise gratuitement de tous ses droits sans que l'acquéreur ait le droit de s'y opposer.

ARTICLE 10 - RACCORDEMENT DES RESEAUX

Jusqu'à la remise des ouvrages à la commune ou aux sociétés concessionnaires, l'acquéreur pourra à tout moment se brancher sur les canalisations d'eau potable, électricité, assainissement, etc... établies par le lotisseur.

Après remise des ouvrages, ces travaux seront soumis aux règlements applicables à chacun des réseaux.

ARTICLE 11 - UTILISATIONS DES VOIES PENDANT LES CONSTRUCTIONS ET DIVERS AMENAGEMENTS - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DE L'ACQUEREUR

Les entrepreneurs de l'acquéreur, chargés de la construction des bâtiments pourront utiliser les voies et ouvrages construits par le lotisseur sous réserve de l'accord de celui-ci qui leur imposera toutes mesures de police appropriés.

Indépendamment des mesures prévues au cahier des charges, l'acquéreur aura la charges des dégâts causés par ses entrepreneurs aux ouvrages de voirie, des réseaux divers et d'aménagement général exécutés par lotisseur. En cas de défaillances de l'acquéreur pour le paiement dans les trois mois des sommes qui lui seront réclamées par le lotisseur, celui-ci pourra se retourner contre ses entrepreneurs qui seront tenus solidairement responsables des dégâts occasionnés. L'acquéreur devra avertir de ces obligations et charges, les entrepreneurs participant à la construction de ses bâtiments par l'insertion des clauses nécessaires dans ses contrats.

Pendant la durée de la construction, les matériaux pourront en cas de nécessité absolue et dûment constatée, être déposés à des emplacements fixés en accord avec le lotisseur.

Dégradation des voies et réseaux des parties communes

En cas de dégradation due à un usage excessif, habituel ou temporaire, l'acquéreur, rendu pécuniairement responsable, devra rembourser au lotisseur le montant des réparations conformément à l'article 5 de l'ordonnance du 7 janvier 1959

ARTICLE 12 - RESOLUTION DE LA CESSION - CLAUSE PENALE

1) Résolution de la cession

La cession pourra être résolue par simple décision unilatérale de la commune, notifiée à l'acquéreur par acte d'huissier, dans les cas suivants

- inobservation par l'acquéreur des obligations prévues au présent cahier des charges, sauf cas de force majeure (décès, maladie...)
- impossibilité pour l'acquéreur d'obtenir le financement escompté.

L'acquéreur sera tenu de restituer l'immeuble à la commune dans l'état où il se trouvait le jour de la cession ; la commune étant, quant à elle, tenue de restituer à l'acquéreur le prix de la cession, déduction faite de tous les frais qu'elle aurait pu exposer pour parvenir à la résolution.

La résolution aura lieu sans préjudice des droits des créanciers inscrits ou privilégiés.

2) Clause pénale

En outre, au cas où la résolution interviendrait par la faute ou la négligence de l'acquéreur, la commune serait en droit de conserver, à titre de dommages-intérêts, une somme égale à 10 % du prix de cession.
Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est diminuée d'une somme égale au montant des travaux régulièrement réalisés, justifiés par

factures acquittées, sans que cette somme puisse dépasser le montant des indemnités de 10 % prévue ci-dessus.

Tous les frais de l'acte résolutoire et de la procédure éventuelle seront à la charge de l'acquéreur défaillant.

La résolution aura lieu sans préjudice du droit des créanciers inscrits ou privilégiés.

ARTICLE 13 - DOMMAGES ET INTERETS

Lorsque l'acquéreur ne se conformera pas à l'une des dispositions du cahier des charges, excepté les dispositions prévues à l'article 7, le lotisseur le mettra en demeure d'y satisfaire de 10 jours francs, à dater de la notification, par lettre recommandée avec accusé de réception, de la mise en demeure.
Si, passé ce délai, l'acquéreur n'a pas obtempéré aux prescriptions de la mise en demeure, le lotisseur aura droit au versement d'une indemnité dont le montant est fixé à 10 % su prix du terrain.

ARTICLE 14 - VENTE - LOCATION - DIVISION DES TERRAIN CEDES

Il est interdit à l'acquéreur de mettre en vente le terrain qui lui est cédé, avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus, sans en avoir au moins trois mois à l'avance avisé le lotisseur. Celui-ci pourra exiger que le terrain lui soit rétrocédé ou qu'il soit vendu par adjudication publique.

Tout morcellement des terrains cédés, quelle qu'en soit la cause, est interdit même après réalisation des travaux prévus. Il ne sera pas permis le regroupement de plusieurs lots, pour ne faire qu'une seule propriété.
Si un acquéreur se trouvait dans l'obligation de vendre son terrain, ou renonçait à réaliser la construction projetée, il ne pourra revendre celui-ci qu'au lotisseur moyennant une somme égale à son prix principal d'achat, déduction des travaux éventuellement réalisés inclus dans le montant de 10 % stipulé à l'article 12.

En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par le lotisseur, celui-ci pourra exiger que le prix de vente soit fixé comme il est dit ci-dessus.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'il n'aura pas reçu l'affectation prévue. Les actes de vente, de location ou de partage, qui seraient consentis par l'acquéreur en méconnaissance des dispositions du présent article seraient nuls et de nul effet, en application de la réglementation en vigueur.