

+

Commune de LA BAZOUGE DE CHEMERE

Lotissement du « Pré Vert n° 2 »

CAHIER DES CHARGES

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 ^{er} - Objet du cahier des charges -----	2
Article 2 - Champ d'application-----	2

TITRE II – VIABILITE, CLOTURES ET SERVITUDES

Article 3 - Viabilité -----	3
Article 4 - Raccordement aux réseaux -----	3/4
Article 5 - Etablissement des clôtures-----	5
Article 6 - Servitudes -----	5

TITRE III – CONDITIONS GENERALES DE VENTES

Article 7 - Vente des lots-----	6
Article 8 - Mesurage et bornage -----	6
Article 9 - Paiement du prix et des frais -----	7
Article 10 - Remise de titres -----	7
Article 11 - Transcription et purge des hypothèques -----	7

TITRE IV – DISPOSITIONS DIVERSES

Article 12 - Impôts -----	8
Article 13 - Assurances -----	8
Article 14 - Recours des propriétaires -----	8
Article 15 - Election du domicile -----	8

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Article 1^{er} – Objet du cahier des charges

Le présent cahier des charges s'applique à la création du lotissement « du Pré Vert n° 2 » par la commune de la BAZOUGE DE CHEMERE.

Il fixe les clauses contractuelles régissant les rapports du lotisseur et des propriétaires des lots d'une part, des propriétaires entre eux d'autre part, ainsi que les conditions générales des ventes.

Ces dispositions s'ajoutent à celles contenues dans le règlement du lotissement joint au dossier de permis d'aménager.

Article 2 – Champ d'application

Le présent cahier des charges est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quel titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il doit en être fait mention dans tout acte de vente, tant par le lotisseur que par les acquéreurs successifs lors des aliénations ultérieures.

TITRE II – VIABILITE, CLOTURES ET SERVITUDES

Article 3 - Viabilité

Les travaux de mise en viabilité du lotissement prévus en tranche seront exécutés par le lotisseur conformément au programme des travaux joint au dossier u permis d'aménager.

Les voies et espaces libres collectifs feront partie du domaine public de la commune qui en assurera l'entretien.

Avant tout commencement de travaux le pétitionnaire devra s'assurer des niveaux finis de la voirie (chaussée et trottoirs) auprès des services compétents afin d'adapter le niveau des accès à la parcelle.

Toute aggravation des charges, provenant du fait ou de la faute d'un propriétaire, est supportée 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 sera personnellement responsable, sans préjudice de ses recours, le cas échéant contre ses entrepreneurs ou fournisseurs.

Il est interdit à tout propriétaire de créer, par lui-même ou par ses entrepreneurs et ouvriers, des dépôts de matériaux ou de gravas sur les voies du lotissement. Il est, en particulier, interdit de gâcher du mortier sur la voie publique.

Article 4 - Raccordement aux réseaux

Les acquéreurs devront à leurs frais, raccorder leur habitation ou autre aux réseaux d'eau potable, d'assainissement eaux usées et eaux pluviales, d'électricité et de téléphone établis par le lotisseur.

Dans le cas où celui-ci userait de la faculté qu'il se réserve d'effectuer les branchements particuliers des parcelles lors de l'exécution des travaux de viabilité, les acquéreurs devraient lui en rembourser les frais correspondants.

Un contrôle de conformité de l'exécution des branchements sera effectué par les services compétents. Les constructeurs seront avisés individuellement de la date de ces contrôles et devront faciliter aux agents, qui en sont chargés, l'accès aux différents ouvrages y compris, si cela est nécessaire, à l'intérieur des locaux

a) Eau potable

Les raccordements au réseau d'alimentation en eau potable sont obligatoires et seront établis à une profondeur minimum de 0,90 m par rapport au niveau terminé du terrain.

Le citerneau ou sera placé le compteur sera facilement accessible. La dalle de couverture sera maintenue au niveau du sol fini.

b) Assainissement eaux usées

La commune est dotée d'un réseau d'assainissement du type séparatif. Le raccordement de chaque parcelle au réseau eaux usées placé sous la voie publique est obligatoire. Chaque acquéreur s'informerera et vérifiera avant l'établissement des plans de sa construction, de la profondeur du collecteur au droit de sa parcelle. Les eaux vannes et les eaux ménagères seront collectées séparément des eaux pluviales et conduites directement au regard de branchement construit par le lotisseur à proximité de la limite de propriété. Les canalisations posées et leur raccordement devront rester facilement accessibles, le tampon de couverture sera maintenu au niveau du sol fini.

c) Assainissement eaux pluviales

Un collecteur d'eaux pluviales sera construit sous le domaine public. Chaque acquéreur s'informerera et vérifiera, avant l'établissement des plans de sa construction, de la profondeur du collecteur au droit de sa parcelle. Toutes dispositions nécessaires devront être prises dans l'établissement du branchement pour éviter le reflux éventuel des eaux dans les caves, sous-sols et cours lors de la mise en charge accidentelle des réseaux.

Les eaux pluviales seront conduites directement au regard de branchement construit par le lotisseur. Le regard de branchement devra rester facilement accessible, le tampon de couverture sera maintenu au niveau du sol fini.

d) Réseau électrique

Le raccordement des constructions au réseau public sera obligatoirement du type souterrain, il sera réalisé aux frais des acquéreurs en accord avec E.D.F. Ce raccordement sera effectué au coffret E.D.F. implanté en limite du domaine public.

e) Réseau TELECOM

Les acquéreurs désireux de s'abonner au téléphone devront assurer à leurs frais et individuellement, leur raccordement sera obligatoirement du type souterrain, en accord avec l'Administration des Télécom. Ce raccordement sera effectué au regard individuel implanté sur chaque parcelle.

f) Réseau de télédistribution

Au cas où le lotisseur procéderait à l'installation d'une antenne collective et à la pose d'un réseau de télédistribution, les acquéreurs devront s'y raccorder et toute antenne extérieure sera interdite.

Article 5 - Etablissement des clôtures

Les Clôtures séparatives des propriétés pourront être établies de façon que l'axe des dites clôtures soit sur la limite séparatives des deux terrains, sans qu'aucune indemnité ne soit due au propriétaire voisin en raison du terrain ainsi employé. Il est bien entendu que les voisins ne pourront prétendre à l'usage de cette clôture qu'en acquérant la mitoyenneté de celle-ci. Chaque acquéreur devra participer pour moitié obligatoirement à l'établissement de cette clôture ou en rembourser la moitié du coût à l'époque de la construction à son voisin qui l'aurait déjà construite.

Lorsqu'un acquéreur aura, par suite de remblai ou de déblai, créé une différence de niveau entre son terrain et les lots voisins, il devra faire son affaire personnelle et à ses frais exclusifs du soutien des terres, les acquéreurs des lots voisins ne participant aux frais d'établissement de la clôture mitoyenne qu'à partir du niveau du sol le plus haut.

Article 5.1 - Plantations

La hauteur maximale des arbres à l'intérieur des lots sera de 5 mètres.

Article 5.2 - Communs

Nuisances se rapportant aux élevages.

Il est interdit de créer des installations d'élevage d'animaux même pour l'usage familial.

Article 6 - Servitudes

Les acquéreurs supporteront les servitudes passives, apparentes ou non, continues ou discontinues, qui peuvent ou pourront grever les terrains à eux 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.

TITRE III – CONDITIONS GENERALES DE VENTES

Article 7 - Vente des lots

Tout acquéreur prend le ou les lots à lui vendus dans l'état où ils se trouvent le jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution de prix en raison dudit état.

L'entrée en jouissance aura lieu à compter du jour de la signature de contrat authentique de vente par la prise de possession réelle.

Les travaux de construction devront être achevés au plus tard QUATRE ans à compter de cette date.

Pendant ce délai de 4 ans, l'acquéreur ne pourra, si la construction n'est pas achevée, vendre son lot sans l'accord du lotisseur.

Celui-ci se réserve le droit de faire annuler la vente des lots et reprendre possession du terrain si les prescriptions du présent article ne sont pas respectées.

Toutefois, la vente prendra un caractère définitif par le seul fait de la concrétisation du financement de l'acquéreur.

Article 8 - Mesurage et bornage

Préalablement à la vente des lots, il sera procédé aux frais des acquéreurs, au mesurage et au bornage des lots par le Géomètre désigné par le lotisseur. Le plan de bornage établi par le dit Géomètre sera annexé à chaque acte de vente ou de revente.

L'acquéreur peut provoquer un mesurage contradictoire dans les DEUX mois qui suivent la signature de l'acte. Si ce mesurage fait ressortir une différence de surface pour la partie hors du sol de la voie, il n'aura pas droit à la résiliation de la vente, mais à une diminution proportionnelle du prix de la vente.

S'il n'use pas de ce droit dans le délai de deux mois, la contenance de son ou de ses lots ne pourra donner lieu à réclamation. Cette opération s'effectue aux frais de l'acquéreur.

Article 9 - Paiement du prix et des frais

Le montant du prix de vente des lots sera versé suivant les modalités portées au contrat de vente.

Chaque acquéreur doit payer, le jour de la signature de l'acte de vente, en sus du prix de la vente, entre les mains et sur simple quittance du Notaire désigné pour recevoir les actes :

- 1°) La part lui incombant dans les frais préalables de la vente ;
- 2°) Les frais de vente, de transcription et les honoraires du Notaire ;
- 3°) Les frais de bornage.

Article 10 - Remise de titres

Le lotisseur ne remettra aux acquéreurs aucun titre de propriété, mais du seul fait des ventes qui leur seront consenties, les acquéreurs seront subrogés dans les droits du lotisseur pour se faire délivrer personnellement et à leurs frais tous extraits et expéditions d'actes concernant les lots par eux acquis.

Article 11 - Transcription et purge des hypothèques

Chaque acquéreur en ce qui le concerne remplira, s'il le juge à propos et à ses frais, les formalités de purge des hypothèques. Si, pendant l'accomplissement de ces formalités ou lors de la transcription, il y a, ou surviennent des inscriptions grevant des immeubles acquis, le lotisseur sera tenu d'en faire rapporter mainlevée et certificat de radiation dans les délais de six mois à partir de la dénonciation qui lui en sera fait au domicile indiqué à l'article 15.

TITRE IV – DISPOSITIONS DIVERSES

Article 12 - Impôts

Les acquéreurs paieront les impôts et contributions de toutes natures afférentes aux terrains acquis par eux, à compter du jour de transfert de propriété.

Article 13 - Assurances

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

Article 14 - Recours des propriétaires

Tout propriétaire d'un terrain est subrogé aux droits du lotisseur.

Il peut exiger directement de tout autre propriétaire, l'exécution des conditions imposées et auxquelles celui-ci aura contrevenu.

Par suite, tout litige entre propriétaire doit se vider directement entre eux sans que, dans ce cas et sous aucun prétexte, le lotisseur puisse être mis en cause.

Article 15 - Election du domicile

Pour l'exécution des clauses du présent Cahier des Charges, le lotisseur fait élection de domicile à l'étude du Notaire dépositaire dudit Cahier, à savoir :
Maître LAUBRETON, notaire à MESLAY du MAINE.

Fait à la BAZOUGE DE CHEMERE, le

Le lotisseur,

VEGETATION PERSISTANTE

1. Prunus Lusitanica (Laurier du Portugal)
2. Viburnum Tinus (Laurier)
3. Ligustrum Vulgare (Troène)
4. Choisya Ternata (Oranger du Mexique)
5. Eléagnus Ebbingei (Chatef)
6. Escallonia
7. Euonymus Japonicus (Fusain)

VEGETATION SEMI PERSISTANTE

1. Carpinus Betulus (Charme)

VEGETATION CADUQUE

1. Philadelphus (Seringat)
2. Syringa Vulgaris (Lilas)
3. Buddleia Davidii (Arbres aux papillons)
4. Lonicera Ledebourii (Chevrefeuille abustif)
5. Kerria Japonica (Corrète du Japon)
6. Leycesteria Formosa (Arbres aux Faisaus)
7. Deutzia
8. Euonymus Europeaux (Fusain d'Europe)
9. Kolwitzia Amabilis
10. Viburnum Opulus (Viorne Obier)
11. Viburnum Lantana (Viorne Mansienne)
12. Abelia Grandiflora
13. Lonicera tatarica (chèvrefeuille arbustif)

Les essences ci-après sont à proscrire :

- Les résineux
- Les essences piquantes
- Les essences produisant des baies