



<p>N° Réf : 100/11</p> <p>Maître de l'ouvrage : Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud</p> <p>Commune de PENMARC'H (29760)</p> <p>Lieu-dit « Prat Gouzien »</p> <p>Création d'une Zone Communautaire d'Activités Economiques</p> <p>Cadastré section ZO n°179</p>	<p><u>PA</u></p>
<p><u>CAHIER DES CHARGES DE CESSION DES LOTS</u></p>	

SOMMAIRE

TITRE I PIECES CONTRACTUELLES

ART 1 Objet

TITRE II CONDITIONS GENERALES DE VENTE

ART 2 Mesurage et Bornage

ART 3 Vente des lots

ART 4 Nullité

TITRE III REGLEMENT DE CONSTRUCTION

ART 5 Permis de construire

ART 6 Délais d'exécution

ART 7 Superficie

ART 8 Canalisation, branchement

TITRE IV SERVITUDES

ART 9 Servitudes générales

ART 10 Servitudes d'urbanisme

ART 11 Aménagements divers

ART 12 Prohibition

ART 13 Tenue générale

TITRE V VIABILITE

ART 14 Propriété du sol

ART 15 Droit des acquéreurs

ART 16 Circulation

TITRE VI DISPOSITIONS GENERALES

ART 17 Assurance contre l'incendie

ART 18 Charges

ART 19 Garanties, litiges entre acquéreurs

ART 20 Adhésion au cahier des charges

ART 21 Murs et clôtures sur voie

ART 22 Clôtures en limites séparatives

ART 23 Aires de stationnement privatives

ART 24 Branchements individuels

ART 25 Gestion des déchets des entreprises

TITRE I PIECES CONTRACTUELLES

ARTICLE 1 OBJET

1 La création, l'organisation et le fonctionnement du lotissement, les droits et les obligations du lotisseur, des acquéreurs des lots et de toute personne physique ou morale détenant ou exerçant à quelque titre que ce soit un droit de propriété sur tout ou partie des biens composant le lotissement, sont régies par les dispositions du présent cahier des charges et travaux d'aménagement ainsi que par le cahier des charges de cession des lots et le cahier des prescriptions architecturales.

2 Le lotissement sera réalisé en conformité avec les pièces écrites et graphiques jointes au dossier.

TITRE II CONDITIONS GENERALES DE VENTE

ARTICLE 2 MESURAGE ET BORNAGE

1 Le lotisseur, préalablement à la mise en vente d'un lot, fera procéder au bornage et au mesurage de celui-ci par **Michel LE GUELLEC géomètre-expert à PONT L'ABBE**, inscrit à l'Ordre des géomètres-experts sous le n° 3710.

2 Un plan régulier de chaque lot sera dressé par le dit géomètre. Il devra être, obligatoirement annexé à l'acte de vente. Ce plan définira les limites du lot, sa contenance définitive, les références cadastrales prévues à l'article 3, la voirie en bordure de laquelle il se trouve, les réseaux utilisés pour établir le plan de masse annexé à la déclaration de construction, conformément à l'article R 315-29 f du code de l'urbanisme.

3 Document d'arpentage

Après bornage des lots et calcul définitif de la superficie de ceux-ci, il sera dressé par le géomètre-expert, les documents d'arpentage qui seront annexés au dossier approuvé du lotissement et déposé chez le notaire choisi par le lotisseur, qui se chargera de les faire publier.

4 Avant la signature de l'acte de vente, l'acquéreur pourra à ses frais, faire vérifier le plan de bornage de son lot, par tout géomètre-expert de son choix, inscrit au tableau de l'Ordre des géomètres-experts. Aucune réclamation ne sera admise après la signature de l'acte de vente.

ARTICLE 3 VENTE DES LOTS

1 La vente des lots est effectuée aux conditions ordinaires et de droit.

2 Tout acquéreur prendra le ou les lots à lui vendus dans l'état où ils se trouveront le jour de la vente. Il reconnaît avoir visité sa future propriété. Il ne pourra prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix pour raison du dit état quel qu'il soit, ni pour aucun autre motif.

3 En particulier, il ne pourra élever aucune réclamation en cas de modification des tracés et des surfaces des autres lots, que le sien, ou de modifications apportées à la voirie et à la viabilité en accord avec les autorités administratives qualifiées.

4 En outre, les cessions des lots ne peuvent être consenties que pour l'édification de constructions conformes aux normes définies par le règlement du lotissement. Chaque acquéreur paiera en sus de son prix, tous les frais, taxes, droits et honoraires pour les actes de vente.

ARTICLE 4 NULLITE

Les actes de vente, location et partage, qui seraient conclus par l'acquéreur en méconnaissance des dispositions du présent cahier des charges seront nuls.

TITRE III REGLEMENT DE CONSTRUCTION

ARTICLE 5 PERMIS DE CONSTRUIRE

Chaque construction fera l'objet d'une demande de permis de construire. Ce permis de construire visera également le projet éventuel de construction de clôtures.

ARTICLE 6 DELAIS D'EXECUTION

Chaque coloti aura l'obligation de déposer son permis de construire dans le délai d'un an et d'achever sa construction dans un délai de 2 ans à compter de la date de l'acte de vente.

En cas d'inexécution, la Communauté de Communes se réserve le droit de reprendre le bien vendu en l'absence de démarrage de la construction moyennant la restitution du prix d'achat et le remboursement des frais de vente (cf. articles 1659 et suivants du code civil).

Dans ce cas, la Communauté de Communes adressera à l'acquéreur un courrier recommandé concernant le rachat de la parcelle. Dans le délai de trois mois, la Communauté de Communes fera établir l'acte notarié correspondant.

ARTICLE 7 SUPERFICIES

Les superficies parcellaires, figurant au plan individuel de bornage prévu à l'article 2-02, sont garanties fixes et définitives.

ARTICLE 8 CANALISATIONS, BRANCHEMENTS

1 Les acquéreurs des lots doivent se brancher aux réseaux en utilisant exclusivement les branchements amorcés à cet effet.

Le raccordement au caniveau est formellement interdit.

2 Les acquéreurs feront leur affaire personnelle de contrat ou d'abonnement à souscrire auprès de la commune, E.D.F ou des sociétés concessionnaires.

3 Les eaux pluviales des parties privatives, eaux de surface ou recueillies des toitures, devront être obligatoirement traitées conformément au programme des travaux ci-joint.

4 Le constructeur se déclarant propriétaire du lotissement, concède au S.D.E.F. à titre de servitudes, au profit du réseau les droits suivants :

a) Faire passer sur ou sous voies ou passages et établir dans le lotissement toutes les canalisations de moyenne et basse tension nécessaires pour la distribution générale de l'électricité, pour l'éclairage public et pour les branchements des abonnés.

b) Implanter sur les voies et les lots et fixer sur les immeubles construits ou à construire, les supports destinés aux canalisations électriques.

c) Sur le passage des lignes électriques ou branchements des clients, faire élaguer, étêter ou couper par ses préposés ou ses mandataires, les arbres sur une largeur et une hauteur suffisante, de façon à assurer la sécurité des lignes ou des branchements, c'est à dire de telle sorte qu'en aucun cas, la chute d'un arbre ne puisse amener une branche à une distance inférieure à 5 mètres des conducteurs.

d) Faire pénétrer de jour et de nuit sur les voies et passages du lotissement ou dans le lotissement, ses agents ou ceux des entrepreneurs, dûment accrédités par elle, en vue de la construction, la surveillance, l'entretien, la réparation, la modification ou le remplacement du poste de transformation et des canalisations électriques susvisées. Le constructeur remettra au S.D.E.F. les clés nécessaires à l'exercice des droits d'accès et de passage prévu au présent article. Tous les ouvrages visés au présent article, y compris ceux desservant le lotissement, feront partie intégrante de la concession de distribution publique d'électricité de la commune de PENMARC'H.

5 Les propriétaires conservent sur la propriété tous les droits compatibles avec l'exercice des servitudes ainsi constituées, s'interdisant de ne rien faire qui puisse porter atteinte à la sécurité de l'installation et notamment d'entreposer des matières inflammables à proximité du poste de transformation ou ne rien déposer devant la cabine qui soit successible d'en gêner le libre accès. Au cas où des modifications aux ouvrages existants s'avéreraient nécessaires par suite de constructions nouvelles, de surélévation des constructions existantes, le S.D.E.F. procéderait à ces modifications, mais aux frais des demandeurs. L'avant projet établi ne peut être considéré comme complet et définitif qu'après l'obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires.

TITRE IV SERVITUDES

ARTICLE 9 SERVITUDES GENERALES

1 Tout acquéreur déclare bien connaître le ou les lots à lui vendus, pour les avoir visités sur place.

2 Les acquéreurs souffriront sans indemnités les servitudes frappant les lots qu'ils acquièrent comme celles pouvant être portées sur les biens dont ils ont collectivement la jouissance.

3 Ils jouiront de même et sans soulte de toutes les servitudes actives qui pourraient être portées sur les mêmes biens.

ARTICLE 10 SERVITUDES D'URBANISME

Le lotisseur, les acquéreurs et éventuellement les locataires des lots sont tenus de se conformer aux règlements en vigueur et notamment aux règlements municipaux et aux prescriptions résultant des pièces graphiques et écrites du lotissement.

ARTICLE 11 AMENAGEMENTS DIVERS

La signalétique sera harmonisée et mise en accord avec la C.C.P.B.S. Toute signalétique non autorisée est interdite.

ARTICLE 12 PROHIBITION

1 Toutes les activités qui sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité et la bonne tenue d'une zone d'activité sont interdites sur toute l'étendue du lotissement.

2 Sont prohibés dans le lotissement, les dépôts de toutes natures, tels que charbon, matériaux, vieilles voitures, etc.

La construction de clapiers, ruches etc. est formellement interdite.

3 Il est interdit de laisser des animaux vagabonder sur la voie du lotissement.

ARTICLE 13 TENUE GENERALE

1 Les lots, les constructions, les espaces libres seront tenus constamment en excellent état de propreté.

2 Il est interdit d'ouvrir des carrières sur les lots.

3 Chaque propriétaire sera personnellement et pécuniairement responsable des dégradations et détériorations commises à la viabilité ou à ses accessoires, soit par lui-même, soit du fait de ses entrepreneurs et ouvriers. Faute de réparation dans un délai de un mois, il y sera procédé d'office par le lotisseur, au frais du propriétaire responsable.

4 Il est rigoureusement interdit d'occuper même provisoirement les parties communes du lotissement. Tous les dépôts devront se faire sur les parties privatives.

5 Chaque propriétaire est responsable des dommages qui pourraient être causés par les arbres existants 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 et tempête. Lors d'un abattage, il prendra les précautions nécessaires pour éviter tous dommages aux lots voisins et les réparer s'il en est la cause. Les talus et les noues existants en limite séparative et s'ils sont propriété de l'acquéreur, seront conservés et entretenus régulièrement par celui-ci.

TITRE V VIABILITE

ARTICLE 14 PROPRIETE DU SOL

Le sol des voies et des espaces communs sera la propriété de la C.C.P.B.S.

ARTICLE 15 DROIT DES ACQUEREURS

1 Tous les acquéreurs des lots ou leurs représentants auront sur ces voies des droits de jour, vues et issues.

2 Les acquéreurs auront les mêmes droits de circulation sur l'ensemble de la voie.

ARTICLE 16 CIRCULATION

1 La circulation ou le stationnement des véhicules, les déballages ou campements de forains, marchands ambulants, roulottier ou autres, sur tout ou partie des voies, est interdit, sauf dérogation pouvant être décidée par la C.C.P.B.S.

2 Ne sont pas comprises dans cette interdiction, les voitures particulières des acquéreurs, celles de leurs visiteurs ou entrepreneurs pour les travaux de construction, non plus que les voitures de déménagement.

3 Le stationnement prolongé ou régulier des caravanes, des poids lourds, même appartenant au propriétaire ou locataire des lots est interdit sur les voies et parcs de stationnement.

TITRE VI DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 17 ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE

1 Tout acquéreur devra faire assurer contre l'incendie les constructions élevées sur son terrain, dès le début des travaux.

2 La police d'assurance devra contenir une clause de garantie contre le recours des voisins, correspondant à la valeur des immeubles les plus proches.

ARTICLE 18 CHARGES

Les acquéreurs acquitteront à compter du jour fixé pour leur entrée en jouissance, tous les impôts, contributions et charges de toute nature, auxquels les immeubles vendus peuvent et pourront être assujettis.

ARTICLE 19 GARANTIE, LITIGES ENTRE LES ACQUEREURS

1 Le lotisseur sera tenu à toutes les garanties ordinaires et de droit. Il déclare qu'il n'a conféré aucune servitude sur le lotissement à l'exception de celles qui résultent du présent cahier des charges, du règlement du lotissement et de celles indiquées aux titres de propriété. Il est fait aux acquéreurs, chacun en ce qui le concerne, entier abandon de ses droits de façon que tout propriétaire acquéreur puisse exiger directement, l'exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges ou par le règlement du lotissement auxquels ils auront contribué.

2 En conséquence, les acquéreurs qui se prétendraient lésés, seront subrogés dans tous les droits du vendeur à l'effet d'exiger directement entre eux, sans que dans aucun cas, ni sous aucun prétexte, l'intervention du lotisseur puisse être exigée.

ARTICLE 20 ADHESION AU PRESENT CAHIER DES CHARGES

1 La signature des actes de vente entraîne l'adhésion complète aux dispositions du présent cahier des charges, remis à chaque acquéreur de lot.

2 Le présent cahier des charges et le règlement du lotissement seront insérés dans tous les actes de vente, tant par les soins du lotisseur primitif que par les acquéreurs lors des aliénations successives, soit par reproduction in extenso, soit par voies de références précises.

ARTICLE 21 MURS ET CLOTURES SUR VOIE

1 L'édification de mur ou de clôtures fera l'objet d'une demande d'autorisation obligatoire auprès de la mairie.

ARTICLE 22 CLOTURES EN LIMITES SEPARATIVES

L'édification de mur ou de clôtures fera l'objet d'une demande d'autorisation obligatoire auprès de la mairie.

Les clôtures en limites séparatives de lot ne sont pas obligatoires.

ARTICLE 23 AIRES DE STATIONNEMENT PRIVATIVES

Chaque acquéreur devra aménager sur son lot le stationnement privatif correspondant à son activité selon la demande de la C.C.P.B.S..

ARTICLE 24 BRANCHEMENTS INDIVIDUELS

Tous les branchements individuels seront préalablement exécutés.

Dans le cas où l'acquéreur d'un lot souhaiterait le déplacement d'un coffret ou d'un regard individuel de branchement, il devra impérativement obtenir l'accord écrit du lotisseur qui en définira les modalités. Ces modifications seront réalisées à la charge de l'acquéreur.

ARTICLE 25 GESTION DES DECHETS DES ENTREPRISES

Chaque propriétaire devra se conformer à la réglementation de la C.C.P.B.S.