



Envoyé en préfecture le 27/06/2023

Reçu en préfecture le 27/06/2023

Publié le

ID : 085-218500882-20230627-DEL2023_050-DE

SLOW

Lotissement d'habitation Les Ballastières

Commune du Fenouiller

Cahier des Charges de Cession des Terrains (C.C.C.T.)

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES.....	3
Article 1 - OBJET DU CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS.....	3
Article 2 - PLAN DU CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS.....	3
Article 3 - DIVISION DES TERRAINS	4
TITRE 1.....	5
Article 4 - OBJET DES CESSIONS	5
Article 5 - DELAIS D'EXECUTION.....	5
Article 6 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS.....	5
Article 7 - SANCTIONS A L'EGARD DE L'ACQUEREUR.....	5
Article 8 - CONDITIONS D'ACQUISITION - DISPOSITIF ANTI-SPECULATIF POUR LES LOTS n° 1 à 7 DU LOTISSEMENT.....	7
Article 9 - NULLITE	10
TITRE 2.....	11
CHAPITRE 1 - TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE ET AUX ESPACES LIBRES.....	11
Article 10 - OBLIGATIONS DE LA COMMUNE.....	11
Article 11 - GESTION ET ENTRETIEN : VOIRIE.....	11
Article 12 - DECHARGE ET DEPOTS	11
CHAPITRE 2 - TERRAINS CEDES.....	12
Article 13 - RESPECT DES CONTRAINTES REGLEMENTAIRES ET CONTRACTUELLES.....	12
Article 14 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DE L'ACQUEREUR OU PAR L'ACQUEREUR.....	12
Article 15 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS.....	13
Article 16 - MESURAGE ET BORNAGE	13
ARTICLE 17 - REPARTITION DE LA SURFACE DE PLANCHER ENTRE LES LOTS	13
TITRE 3.....	14
Article 18 - SERVITUDES.....	14
Article 19 - MODIFICATIONS DU CAHIER DES CHARGES	16
Article 20 - LITIGES - SUBROGATION.....	16
Article 21 - ANNEXE	16

PREAMBULE

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - OBJET DU CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

Le présent cahier des charges de cession de terrains a pour objet de fixer les règles de droit privé régissant l'organisation et le fonctionnement du lotissement d'habitation « Les Ballastières » situé sur la Commune du Fenouiller. Il détermine en outre les conditions générales de vente des lots.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient un droit quelconque de nature immobilière, à quelque titre que ce soit, sur tout ou partie du lotissement. Les acquéreurs ou occupants seront ainsi tenus de respecter intégralement les stipulations du présent cahier des charges, de même que les dispositions stipulées au « cahier des limites des prestations Générales et des prescriptions techniques particulières » figurant en annexe.

Il s'ajoute au règlement de lotissement qui est un document à caractère réglementaire susceptible de modifications par l'autorité publique compétente.

Article 2 - PLAN DU CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

Le présent cahier des charges de cession de terrains est divisé en trois titres :

- **Le Titre 1** détermine les conditions dans lesquelles les cessions des terrains sont consenties.
- **Le Titre 2** définit les droits et obligations de La Commune et des acquéreurs pendant la durée des travaux d'aménagement du lotissement et de la construction des bâtiments. Il fixe les prescriptions imposées aux acquéreurs

Ces deux premiers titres constituent des dispositions purement bilatérales entre La Commune du Fenouiller et chaque contractant. Elles ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées aux autres contractants ou à tout tiers en général, ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des contractants, conformément aux dispositions de l'article 1199 du code civil, sous réserve toutefois, en ce qui concerne le titre 1, des prérogatives accordées au Préfet par l'article L. 411-3 du code de l'expropriation.

- **Le Titre 3** fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux propriétaires ou locataires ; à leurs héritiers ou ayant cause à quelque titre que ce soit, et ce, sans limitation de durée. Il détermine notamment les conditions de gestion des installations communes et des ouvrages collectifs.

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte, on désignera :

- sous le vocable d'« Acquéreur » tout assujetti au présent cahier des charges de cession de terrains, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant;
- sous le vocable « La Commune », la personne ou l'organisme de droit public ou privé chargé de planifier et de réaliser les opérations nécessaires pour acquérir, équiper et aménager des terrains ;
- sous le vocable « acte de cession » tout acte transférant la propriété d'un terrain ou immeuble situé dans le périmètre d'application du présent cahier des charges de cession de terrains que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, ... etc.

Le présent cahier des charges sera inséré intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession soit de cessions successives.

Article 3 - DIVISION DES TERRAINS

Les terrains, indiqués sur le plan de composition du lotissement et plan de règlement (PA.4) ont fait l'objet d'une division entre, d'une part, les terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics, et, d'autre part, ceux destinés à être cédés,

Cette division est réalisée conformément aux formalités de lotissement.

TITRE 1.

Article 4 - OBJET DES CESSIONS

La cession est consentie en vue de la construction de bâtiments destinés à usage principal d'habitation. Leur édification devra être conforme aux dispositions des règles d'urbanisme en vigueur.

Les constructions devront être édifiées conformément aux dispositions du plan local d'urbanisme (PLU) ou tout autre document d'urbanisme tenant lieu en vigueur, à la délivrance des autorisations d'urbanisme sur le territoire communal ainsi qu'à celles du titre 2 – Chapitre 2, ci-après applicable à chaque parcelle.

La vente des parcelles constructibles est effectuée aux conditions ordinaires et de droit commun.

Tout acquéreur prendra la parcelle qui lui est vendue dans l'état où elle se trouvera le jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix en raison dudit état quel qu'il soit, ni pour aucun autre motif.

Article 5 - DELAIS D'EXECUTION

L'acquéreur s'engage à :

1. Déposer sa demande de permis de construire dans un délai maximum de six (6) mois à compter de la signature du compromis de vente ;
2. Entreprendre les travaux de construction dans un délai maximum de douze (12) mois à compter de la délivrance du permis de construire ; L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à La Commune d'une déclaration d'ouverture de chantier.
3. Avoir réalisé les constructions dans un délai maximum de trente-six mois (36) mois à compter de la délivrance du permis de construire. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à La Commune d'une déclaration d'achèvement des travaux.

Des délais différents pourront être stipulés dans l'acte de cession. La Commune pourra de même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

Article 6 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Les délais 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, sont à la charge de l'acquéreur.

Article 7 - SANCTIONS A L'EGARD DE L'ACQUEREUR

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge de l'acquéreur par le présent cahier des charges ou l'acte de vente, La Commune pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, obtenir des dommages et intérêts ou résoudre la vente, le cas échéant cumulativement, dans les conditions suivantes :

- **Dommages et intérêts (cas particuliers)**

Si l'acquéreur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 5, La Commune le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 3 mois.

Si, passé ce délai, l'acquéreur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, La Commune pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après à moins qu'elle ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard avec un maximum de 10/100 (10%).

Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint 10%, La Commune pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

- **Résolution de la vente**

La cession pourra être résolue de plein droit par délibération du Conseil Municipal, notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 5 ci-dessus.

La cession pourra également être résolue de plein droit par délibération du Conseil Municipal, notifiée par acte d'huissier, en cas de non-paiement de l'une quelconque des fractions du prix à son échéance, et ce, un mois après une mise en demeure de payer sans effet, et plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent CCCT, de l'acte de cession ou de leurs annexes.

L'acquéreur aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

- a- Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de la cession, ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite du montant du préjudice subi par La Commune, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10% du prix de cession hors taxe. Ce prix, en cas d'indexation sera réputé égal à la somme des versements déjà effectués à la date de la résolution, augmentée d'une somme égale au solde restant dû, après application à ce solde de l'indice dernier connu 15 jours avant la date de la résolution.
- b- Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisée. Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value due aux travaux exécutés.
La plus-value, ou la moins-value, sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de La Commune étant l'administration des domaines, celui de l'acquéreur pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal Judiciaire. En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le Président du Tribunal Judiciaire.

Article 8 - CONDITIONS D'ACQUISITION - DISPOSITIF ANTI-SPECULATIF POUR LES LOTS n° 1 à 7 DU LOTISSEMENT

Du fait de sa situation géographique et de la forte demande sur son territoire, la commune du Fenouiller fait face à une tension immobilière marquée par une augmentation du coût des terrains à bâtir.

L'un des objectifs de l'aménagement du lotissement communal des « Ballastières est, d'une part, de favoriser l'accession à la propriété des ménages primo-accédants, notamment, les familles et jeunes ménages, d'autre part, de développer des logements de type résidences principales au sein du lotissement.

Dans le respect de ces objectifs et afin éviter toute spéculation immobilière contraire à l'esprit de l'opération, la commune a décidé d'établir des clauses spécifiques anti-spéculatives sur les 7 lots libres numérotés 1 à 7 sur le plan de composition PA 4 du permis d'aménager. Ces clauses sont intégrées dans le Cahier des Charges de Cessions des Terrains afin d'être reprises dans chaque compromis de vente puis dans l'acte notarié.

8.1 Clause d'inaliénabilité

Le dispositif décliné ci-après dans le cadre d'une clause d'inaliénabilité du bien et d'une clause anti-spéculatives consiste :

- à affecter l'acquisition du bien à la résidence principale de l'acquéreur
- Pendant une durée limitée à 7 ans, à compter de la date de transmission de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux de la construction principale au service urbanisme de la collectivité, à autoriser la revente du bien, après obtention de l'agrément de la Commune, uniquement en cas de force majeure (*éléments insurmontables, irrésistibles et extérieurs aux parties*) résultant de changements de situations familiale ou professionnelle ne permettant pas à l'acquéreur de se maintenir dans le logement (voir article 8.2 ci-après).
- En cas de revente du bien pendant le délai de 7 ans indiqué précédemment, à appliquer le cas échéant une plus-value sur la vente reversée à la commune

L'Acquéreur initial ou ses ayants-droits s'engage(nt) à :

- Conserver le bien pendant une durée de sept (7) ans à compter de la date de transmission de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux de la construction principale au service urbanisme de la collectivité avant de pouvoir procéder à son aliénation sous quelque forme que ce soit, sauf dérogations précisées au 8.2 ci-dessous ;
- Occuper le logement à titre de résidence principale pendant sept (7) ans à compter de la date de transmission de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux de la construction principale au service urbanisme de la collectivité

Pendant toute la durée des sept (7) ans visés ci-dessus, l'Acquéreur du bien s'engage à obtenir l'agrément de la commune du Fenouiller préalablement à toute mise en vente de ce dernier, en informant celle-ci par courrier recommandé avec accusé de réception. Le courrier mentionne notamment les modalités de la vente et justifie que l'Acquéreur se trouve dans l'un des cas mentionnés ci-dessous. L'Acquéreur veillera à apporter à la collectivité l'ensemble des éléments et justificatifs permettant d'instruire la demande.

La commune disposera alors d'un délai d'un mois à compter de la réception de la demande complète pour donner son avis sur le projet de cession. Sans réponse à l'issue de ce délai, l'accord de la collectivité est réputé acquis. Tout refus devra être motivé.

8.2 Déroquations à l'interdiction d'aliéner :

L'acquéreur initial ou ses ayants-droits pourra procéder à l'aliénation du bien avant l'expiration de la période de sept (7) ans définis au point 8.1 ci-dessus :

- Lors de la survenance d'un cas de force majeure (éléments insurmontables, irrésistibles et extérieurs aux parties) résultant de changements de situations familiale ou professionnelle ne permettant pas à l'acquéreur de se maintenir dans le logement. Il s'agit notamment des cas suivants :
 - Séparation ou divorce ;
 - Décès du propriétaire, de son conjoint, ou de l'un de ses enfants ;
 - Mutation professionnelle ou changement de travail, du propriétaire ou de son conjoint à plus de 30 kilomètres du domicile.
 - Perte d'emploi, chômage de longue durée ou changement d'emploi, du propriétaire ou de son conjoint, entraînant la diminution des revenus du ménage et ne lui permettant plus d'assurer le remboursement de ses crédits ;
 - Survenance d'une invalidité, du propriétaire, du conjoint (ou d'un des occupants permanents du logement), entraînant l'impossibilité d'occuper le logement ou entraînant la diminution importante des revenus du ménage.

Tout autre cas non prévu dans la présente liste sera soumis à l'appréciation de la Commune du Fenouiller.

Si le prix de vente excède le prix d'acquisition initiale (terrain + construction + aménagement de l'immeuble), l'Acquéreur sera redevable à la commune d'une indemnité correspondant à 40% du montant de la plus-value la première année et dégressive de 5% par an jusqu'à la fin des 7 années indiquées à l'article 8.1 ci-dessus.

Cette plus-value sera calculée suivant l'exemple suivant :

• Coût d'acquisition du terrain :	60 000 €
• Coût de construction :	200 000 €
• Coût d'aménagement de l'immeuble :	40 000 €
• Coût total* :	300 000 €
• Revente dans la 1ère année :	330 000 €
• La plus-value sera donc de 330 000 € - 300 000 € :	30 000 €
• L'indemnité sera de 30 000€ X 40% :	12 000 €

* Le coût total comprendra le prix d'acquisition initial augmenté du montant des frais d'acquisition et de prise de garantie éventuelle, du coût de la construction initiale et des éventuelles améliorations et aménagement complémentaires (clôtures, aménagement extérieurs, mobiliers fixes, ...) évalués au vu des factures fournies au jour de la cession. L'ensemble sera indexé afin de tenir compte de la variation de l'indice national du coût de la construction trimestriellement publié par l'INSEE.

L'officier ministériel chargé de la vente versera alors à la Commune le jour de l'acte authentique ladite indemnité.

8.3 Pacte de préférence

La commune sera bénéficiaire d'un droit de préférence qui commencera à courir à compter de la réception du courrier recommandé avec accusé de réception mentionné au point 8.1 ci-dessus. Cette priorité sur la vente s'exercera moyennant le remboursement à l'Acquéreur du prix d'acquisition du terrain, majoré des frais d'acquisition, du coût de la construction et des éventuelles améliorations évaluées au vu des factures produites. Le tout sera réévalué en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction (indice de base connu lors de la signature comparé à celui connu au jour de l'exercice du droit). La commune s'engage alors à répondre à l'Acquéreur sous un mois à compter de la réception du courrier et de ses annexes. En cas de non-exercice de son droit de préférence par la Commune, l'acquéreur pourra céder son bien dans le respect des autres dispositions prévues dans la convention, notamment celui prévu au point 8.2 ci-dessus.

8.4 Extinction de la convention anti-spéculative

À l'issue d'une période de Sept (7) années entières et consécutives, à compter de la date de transmission de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux de la construction principale au service urbanisme de la collectivité, la clause « anti-spéculative » deviendra caduque et la mairie n'aura plus aucun droit de regard sur la revente du bien et la détermination du prix.

8.5 Transmission et reproduction

L'acquéreur s'oblige à respecter scrupuleusement les conditions énoncées ci-dessus dont il reconnaît avoir parfaite connaissance et accepte que ces clauses constituent un engagement déterminant du consentement des parties sans lesquelles elles n'auraient pas été contracté.

Il s'engage également à ce que ce même engagement soit repris par tout Acquéreur ou tout ayant droit, lequel le fera lui-même accepter aux acquéreurs successifs, de sorte que ces clauses devront figurer dans tout acte de mutation à titre gratuit ou à titre onéreux, intervenant au cours des sept années suivant la date de transmission de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux de la construction principale au service urbanisme de la collectivité. Ainsi, toute personne devenant nouvellement propriétaire du bien avant l'expiration du délai de dix ans suivant la signature de l'acte authentique initial devra :

- Conserver le bien jusqu'à l'expiration du délai de sept ans à compter de la date de transmission de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux de la construction principale au service urbanisme de la collectivité, avant de pouvoir procéder à son aliénation sous quelque forme que ce soit ;
- Occuper le logement à titre de résidence principale jusqu'à l'expiration de ce délai ;
- Ne pas procéder à la revente de son bien avant l'expiration du délai de sept ans à compter de la date de transmission de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux de la construction principale au service urbanisme de la collectivité sauf dans le cas des dérogations prévues au point 8.2 ci-dessus ;
- Respecter les dispositions dérogatoires relatives à la clause anti-spéculatives en cas de mise en vente anticipée du terrain.

L'Acquéreur s'engage, en cas de vente anticipée du bien, à faire reproduire dans tout acte de mutation à titre gratuit ou à titre onéreux auprès des accédants les présentes dispositions dites anti-spéculatives, destinées à préserver la réalisation des objectifs d'intérêt général poursuivis par la Commune, au cours des sept années à compter de la date de transmission de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux de la construction principale au service urbanisme de la collectivité

Les dispositions ci-dessus sont irrévocablement acceptées par l'acquéreur et ses ayants droit à titre quelconque et seront réitérées dans l'acte authentique de vente. La vente par l'acquéreur de son bien en violation des stipulations précédentes sera nulle et non avenue et ne pourra fait l'objet d'aucune régularisation.

Envoyé en préfecture le 27/06/2023

Reçu en préfecture le 27/06/2023

Publié le

ID : 085-218500882-20230627-DEL2023_050-DE

Article 9 - NULLITE

Tout acte qui serait consenti par un acquéreur ou ses ayants droits en méconnaissance des interdictions ou obligations stipulées dans le titre 1 du présent cahier des charges serait nul.

Cette nullité peut être invoquée pendant cinq (5) ans à compter de l'acte, par La Commune, ou à défaut, par le préfet, sans préjudice, le cas échéant, des répartitions civiles. L'action en nullité est dispensée du ministère d'avocat.

SLOW

TITRE 2.

CHAPITRE 1 - TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE ET AUX ESPACES LIBRES

Article 10 - OBLIGATIONS DE LA COMMUNE

La Commune exécute conformément au programme des travaux du lotissement et, à ses éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement des espaces libres et des terrains.

Les limites des prestations dues à ce titre par La Commune sont définies dans le « cahier des limites des prestations générales et des prescriptions techniques particulières », joint en annexe au présent document.

Sous réserve que d'autres délais ne soient fixés dans l'acte de cession, La Commune s'engage à exécuter tous les travaux de réseaux à sa charge dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des bâtiments, au fur et à mesure de leur mise en service, dans le respect des dispositions du programme des travaux du dossier de création du lotissement.

Article 11 - GESTION ET ENTRETIEN : VOIRIE

Dans l'intérêt général, les Acquéreurs entretiendront en état de propreté le trottoir et le caniveau au droit de leur façade ; ils devront se conformer aux règles concernant le désherbage et les neiges.

De même, les passages et servitudes qui desservent les parcelles doivent être entretenus par les riverains au prorata de la longueur linéaire de chaque parcelle.

Après ouverture au public des voies, la police sera assurée par le maire. Les Acquéreurs seront responsables des troubles de jouissance apportés par eux-mêmes ou par les entreprises travaillant pour leur compte.

Article 12 - DECHARGE ET DEPOTS

Il ne pourra être fait de dépôts de matériaux nécessaires aux constructions annexes, accès, etc... réalisés par les acquéreurs **en dehors de la parcelle soumise aux travaux.**

Toutefois, pendant la durée de la construction ou de réparation du gros-œuvre les matériaux pourront en cas de nécessité absolue et dûment constatée être déposés sur un emplacement défini par la commune. Les acquéreurs qui usent de cette possibilité seront tenus de nettoyer parfaitement les lieux et de les remettre en état et de respecter les préconisations de la commune. Après et pendant les constructions tout dépôt sur les espaces publics est interdit en dehors des possibilités définies dans l'alinéa ci-dessus.

CHAPITRE 2 - TERRAINS CEDES

Article 13 - RESPECT DES CONTRAINTES REGLEMENTAIRES ET CONTRACTUELLES

Contraintes réglementaires :

L'Acquéreur et La Commune s'engagent à respecter les dispositions du plan de masse et du règlement de lotissement dans l'ensemble de leurs documents constitutifs (règlements, servitudes, plan, etc.) pendant toute sa durée de validité et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci.

Il est rappelé, à ce sujet, que le plan masse et le règlement de lotissement sont des documents réglementaires, n'ayant aucun caractère contractuel.

En aucun cas, la responsabilité de La Commune ne pourra être engagée, en raison des dispositions du plan masse et du règlement de lotissement ou des modifications que l'Administration apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date. (*Exemple : modification réglementaire et autorisé du lotissement*)

Contraintes contractuelles, Prescriptions complémentaires :

L'Acquéreur s'engage à respecter les dispositions stipulées au « cahier des limites des prestations générales et des prescriptions techniques particulières » figurant en annexe.

Article 14 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DE L'ACQUEREUR OU PAR L'ACQUEREUR

Un état des lieux contradictoire sera réalisé le jour de l'entrée des lieux entre l'acquéreur et la commune.

Lors des travaux de constructions, l'acquéreur devra protéger la voirie et ses dépendances par tout moyen (sablage, bidim ...) si ces travaux interviennent après les travaux d'achèvement du lotissement tel qu'ils sont définis dans le programme des travaux (*pièce PA8 du dossier de permis d'Aménager*).

Chaque Acquéreur sera personnellement responsable des dégradations commises à la viabilité ou à ses accessoires par les entrepreneurs, ou les ouvriers travaillant pour son compte. Il devra faire remettre, immédiatement, en état les parties détériorées. Dans le cas contraire, La Commune pourra réaliser ces travaux sous la responsabilité et aux frais de l'Acquéreur défaillant.

Au cas où le retard apporté à exécuter ces travaux serait dû au refus des Acquéreurs, ces derniers seraient rendus responsables de tout accident qui pourrait survenir de ce fait.

En vertu de ces stipulations, et afin de répondre aux éventuelles réparations de dégâts ou dommages qui pourraient être causés à la voirie et ouvrages publics dont dépend le terrain présentement acquis, lors des constructions de logements, l'acquéreur verse à l'instant même, à titre de provision par la comptabilité du notaire soussigné, la somme de **1000 €**.

Cette somme sera consignée chez le notaire où sera signé l'acte authentique de vente.

Pour permettre à la commune d'exécuter les travaux de réparation, l'acquéreur lui donne mandat d'intérêt commun à titre irrévocable pour faire procéder aux réparations qui s'avéreraient nécessaires, dans la limite des sommes disponibles sur compte séquestre, sommes qui lui seront versées par le notaire soussigné sur simple appel de fonds.

A la délivrance de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux de la construction, la commune fera restituer par le notaire soussigné, les provisions non utilisées.

En cas de réalisation de clôtures par l'acquéreur après achèvement des travaux des voies du lotissement, l'Acquéreur devra procéder à sa charge à la reprise, à l'identique, des dégradations de revêtements constatés sur les espaces communs du lotissement au droit de ses clôtures. Le cas échéant, afin d'éviter tout litige, l'Acquéreur devra faire constater par les services communaux les dégradations existantes avant la réalisation de ses travaux

Article 15 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

L'Acquéreur devra conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher à ses frais sur les canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, égouts, etc., établis par La Commune

Ceux-ci ainsi que les installations intérieures correspondantes devront respecter les lois et règlements qui leur sont applicables et que l'Acquéreur est réputé connaître.

Il fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics.

a) Rejet des eaux usées :

Le rejet des eaux usées devra être réalisé en conformité des dispositions réglementaires, dont l'Acquéreur est réputé avoir connaissance, et de celles fixées dans le « Règlement et le Programme des travaux du lotissement ».

b) Branchements aux collecteurs d'égout :

Dans chaque construction, la séparation devra être assurée entre les eaux pluviales (ruissellement des toitures, de cours, drainages, etc.) et les eaux usées (eaux ménagères et eaux vannes).

Article 16 - MESURAGE ET BORNAGE

La Commune fait procéder, préalablement à l'acte authentique, au bornage du terrain, par le géomètre de son choix.

Les frais de bornage sont à la charge de La Commune.

Avant la signature de l'acte de vente, l'Acquéreur peut à ses frais vérifier le plan et le bornage de sa parcelle ; aucune réclamation ne sera plus admise après la signature de l'acte de vente.

Tout acquéreur d'une parcelle contiguë à des lots non encore vendus par La Commune ne pourra, en aucun cas, réclamer à celui-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture éventuelle.

Tout Acquéreur d'une parcelle souhaitant construire une clôture devra la réaliser soit sur la partie privative de son terrain, soit en mitoyenneté en application des règles prescrites par le code civil.

Afin d'éviter les inconvénients graves résultant d'une erreur commise dans l'implantation des immeubles, celle-ci devra être effectuée par un homme de l'art.

Article 17 - REPARTITION DE LA SURFACE DE PLANCHER ENTRE LES LOTS

Cette répartition est prévue par le règlement du lotissement.

TITRE 3

Article 18 - SERVITUDES

Généralités

Tout Acquéreur déclare bien connaître le ou les lots qui lui sont vendus, pour les avoir examinés sur place.

Les acquéreurs ne pourront s'opposer au passage éventuel des canalisations d'eau, d'assainissement, d'électricité ou de télécommunication, devant, pour des raisons techniques traverser éventuellement leur lot et aux servitudes qui en résulteront. Les acquéreurs seront alors tenus d'autoriser l'accès des ouvrages aux services gestionnaires des réseaux divers et d'y tolérer une servitude générale d'entretien et de grosses réparations, et ceci sans indemnité ou redevance de leur part.

Par le fait même de l'acquisition de leur terrain, les acquéreurs accepteront la situation des différents réseaux ou branchements qui auront été implantés. Si la construction qu'ils édifient nécessite le déplacement ou la modification de ces réseaux ou ouvrage, les dépenses correspondantes seront à leur charge, et les travaux ne pourront être entrepris qu'après accord de la commune, du service public intéressé et sous leur contrôle.

Suivant le positionnement de leur parcelle, les acquéreurs accepteront également la pose en limite de leur propriété, de coffrets communs d'alimentation ou coffrets de branchements privatifs permettant le raccordement d'autres lots.

Il peut être placé sur les voies et espaces publics des installations d'intérêt commun (candélabres, poteaux, panneaux d'informations, ...). Les acquéreurs ou ayant droit devront souffrir sans indemnités, l'apposition de toutes inscriptions ou la mise en place d'équipement d'intérêt commun.

Arbres et haies existants ou à planter sur le domaine public

Les acquéreurs accepteront toutes les servitudes entraînées par les plantations réalisées par la commune sur les espaces communs bordant leur terrain.

Écoulement naturel des eaux pluviales

Nul ne peut s'opposer à l'écoulement naturel des eaux provenant des fonds supérieurs. Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Le niveau naturel du sol des propriétés ne pourra être modifié de façon sensible. Dans tous les cas, ces mouvements ne pourront avoir pour effet soit de s'opposer au ruissellement naturel, soit de rejeter dans un lot ou une propriété voisine, les eaux qui normalement n'auraient pas dû prendre cette direction.

Particulières

Les acquéreurs devront entretenir leurs constructions et les espaces libres de leur parcelle en bon état de façon permanente, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins.

Ils devront assurer, dès l'acquisition, l'entretien de leur parcelle et procéder en temps voulu aux élagages des haies afin d'éviter tout débordement sur le domaine public.

Dans les six mois de l'achèvement des travaux, le propriétaire devra avoir fait disparaître tous les entassements et dépôts de matériaux de constructions divers.

Ultérieurement, les parcelles devront être laissées libres de tous entassements, de déblais et tous dépôts de matériaux divers.

SLOW

La végétation à conserver

L'abattage des arbres existant n'est autorisé que :

- s'ils présentent un signe de maladie,
- si leur conservation est incompatible avec l'existence même d'un projet.

Le maintien simple de la végétation à conserver n'est pas une garantie suffisante de sa survie.

Il faudra donc :

- Éviter de modifier le niveau du sol sur un périmètre correspondant à la respiration des racines de l'arbre (le déblaiement « décape » les racines superficielles indispensables à la survie de l'arbre ; le remblaiement les étouffe et les asphyxie) ;
- Prendre les précautions nécessaires pour ne pas réaliser des fouilles trop près de l'arbre et ainsi abîmer les racines ;
- Ne pas imperméabiliser le sol naturel autour de l'arbre ;
- Permettre le développement du volume aérien de l'arbre.

Les nouvelles plantations

Elles seront réalisées en conformité avec les prescriptions du règlement de lotissement puis après la caducité du permis d'aménager avec celles éventuellement prescrites dans les documents d'urbanisme applicable sur la commune.

Charges

Après classement des voies dans la voirie communale, toutes les propriétés situées en bordure de ces voies ou y ayant accès seront astreintes aux charges communales de voirie en résultant.

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.

Ordures ménagères et déchets

Chaque Acquéreur devra respecter les règles et usages en vigueur en matière de stockage et d'enlèvement des ordures ménagères (récipients propres, hermétiques, d'une contenance suffisante, mise en place des poubelles aux seules heures de ramassage, etc.).

Affichage

Il est interdit à tout Acquéreur de louer pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions, sauf autorisation écrite du maire et dans la limite d'un support publicitaire lié à une activité exercée et compatible avec l'habitat.

Seules sont autorisées les enseignes se rapportant à l'activité exercée par l'Acquéreur, et sous réserve de respecter les dispositions du règlement applicable pour le lotissement puis après la caducité de celui-ci avec celles éventuellement prescrites dans les documents d'urbanisme applicable sur la commune.

Ces enseignes devront respecter par leur dimension et leur positionnement les objectifs de qualité du quartier.

Il est également interdit à tout Acquéreur d'établir des publicités, fléchages ou affichages permanents sur les voies créées dans le cadre du lotissement.

Assurances

Tout Acquéreur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain auprès d'une compagnie notoirement solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

Le présent article n'est pas applicable aux administrations qui seront habituellement leur propre assureur.

Article 19 - MODIFICATIONS DU CAHIER DES CHARGES

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrains, à l'exception de celles relatives aux servitudes pourront être changées dans les conditions de majorité prévues notamment par la loi en matière de modifications de dossier de réalisation du lotissement. Toutefois, les dispositions qui intéressent les services publics distributeurs de fluides ou d'énergie devront, en outre, recevoir l'accord du service concerné.

Article 20 - LITIGES - SUBROGATION

Les dispositions contenues dans le titre 3 du présent cahier des charges de cession de terrains feront loi tant entre La Commune et l'Acquéreur qu'entre les différents autres Acquéreurs.

La Commune subroge, en tant que de besoin, chaque Acquéreur dans tous ses droits ou actions, de façon que tout Acquéreur puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par les dispositions en cause.

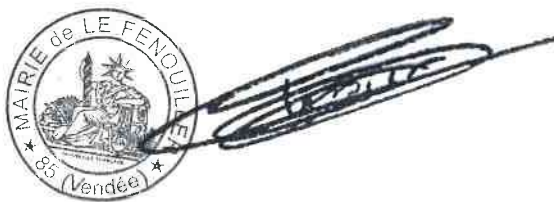
Article 21 - ANNEXE

- Cahier des limites de prestations générales et des prescriptions techniques particulières

Au FENOULLER

Le 29 juin 2023

Madame le Maire



ANNEXE C.C.C.T.**Prestations dues par La Commune et obligations de l'acquéreur**

PRESTATIONS DUES PAR LA COMMUNE EN QUALITE DE LOTISSEUR	TRAVAUX ou OBLIGATIONS A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR
A - VOIRIES	
<ul style="list-style-type: none"> - Aménagement des chaussées, trottoirs, bordures de trottoirs et placettes internes conformément au plan et au programme des travaux 	<ul style="list-style-type: none"> - Conservation en bon état - Remise éventuelle en état après exécution des travaux de bâtiment, des clôtures ou autres - Aménagement de stationnement conformément au règlement du lotissement
B - ASSAINISSEMENT	
<ul style="list-style-type: none"> - Construction des réseaux eaux usées et eaux pluviales - Réalisation des antennes de branchements eaux pluviales - Réalisation des antennes de branchements eaux usées - Réalisation des bouches avaloir sur voirie publique 	<ul style="list-style-type: none"> - Raccordement de la construction aux regards de branchements réalisés par La Commune dans les conditions prescrites par le gestionnaire
C - ELECTRICITE	
<ul style="list-style-type: none"> - Desserte générale de toutes les parcelles par un câble électrique Basse Tension sous trottoirs ou chaussées - Pose d'un coffret de branchement en limite de propriété sur chaque lot 	<ul style="list-style-type: none"> - Demande du coffret de branchement et d'abandonnement au Service EDF - Pose du compteur et raccordement à la construction - En cas d'intégration du coffret en façade de la construction, réservation du volume destiné à recevoir le coffret - Déplacement éventuel du coffret aux frais du demandeur après accord du service gestionnaire
D – RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS	
<ul style="list-style-type: none"> - Desserte générale de toutes les parcelles par réalisation d'un réseau de fourreaux P.V.C. sous trottoirs ou chaussées - Pose d'un regard individuel en limite de propriété sur chaque lot 	<ul style="list-style-type: none"> - Pose d'un fourreau aiguillé du regard individuel à la construction - Demande d'installation auprès d'un opérateur qui réalisera le raccordement de l'abonné au réseau - Mise à niveau éventuel du regard de branchement - Déplacement éventuel du regard de branchement aux frais du demandeur après accord du service gestionnaire
E - EAU POTABLE	
<ul style="list-style-type: none"> - Desserte générale de toutes les parcelles par la réalisation d'un réseau de canalisations sous trottoirs ou chaussées - Pose d'un regard de branchement particulier en limite de propriété 	<ul style="list-style-type: none"> - Demande d'ouverture du branchement et pose du compteur d'eau par le service gestionnaire - Raccordement du compteur à la construction - Mise à niveau éventuel du regard de branchement - Déplacement éventuel du regard de branchement aux frais du demandeur après accord du service gestionnaire
F - ECLAIRAGE PUBLIC	
<ul style="list-style-type: none"> - Pose d'un câble d'alimentation et des candélabres conformes au programme des travaux 	<ul style="list-style-type: none"> - Conservation en bon état - Déplacement éventuel aux frais du demandeur après accord du service gestionnaire
G - ESPACES VERTS - ESPACES LIBRES	
<ul style="list-style-type: none"> - Réalisation des plantations et des espaces verts conformément au programme des travaux 	<ul style="list-style-type: none"> - Conservation en état
H - BORNAGE	
<ul style="list-style-type: none"> - Fourniture du plan individuel de chaque lot - Figuration sur le terrain de la limite de propriété 	<ul style="list-style-type: none"> - Conservation du bornage en état à partir de la signature des actes d'acquisition
I - SIGNALISATION	
<ul style="list-style-type: none"> - Pose de panneaux des réglementaires éventuels (STOP, CEDEZ LE PASSAGES,...) 	<ul style="list-style-type: none"> - Conservation en état