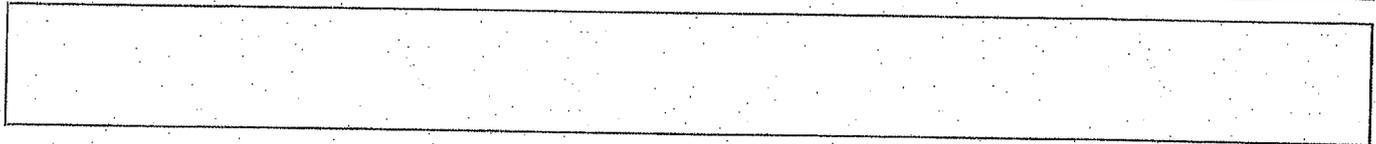


BALAZÉ LE CHAMP RICHARD



<p>Date : mai 2012 Réf. : RO9 16 Dess. : MPY/EM</p>	<h2>CAHIER DES CHARGES</h2>	
--	-----------------------------	--

Aménageur

MAIRIE DE BALAZÉ
6, Place de la Mairie
35 500 Balazé
Tél : 02 99 76 97 18 - Fax : 02 99 76 91 29



Messageurle : commune-balaze@wanadoo.fr

Géomètre expert

AUBAULT LOÏC
13, place du Marchix
35 500 Vitré
Tél : 02 99 75 39 39 - Fax : 02 99 75 81 79

Architecte Urbaniste

ARCHIPOLE URBANISME ET ARCHITECTURE
Lillion - Route de Sainte Folx
BP 79124 - 35091 Rennes Cedex 9
Tél : 02 99 31 77 55 - Fax : 02 99 31 13 42



Messageurle : urba@archipole.fr

Bureau d'Etudes VRD

TERRAGONE
123, Rue du Temple de Blossne
35 136 St Jacques de la Lande
Tél : 02 99 30 12 01 - Fax : 02 99 30 12 02



Messageurle : contact@terragone.fr

INDICE	OBSERVATIONS	DATE
	Complété	juillet 2012



SOMMAIRE

CHAPITRE I - GENERALITES

ARTICLE 1 - DEFINITION	1
ARTICLE 2 - OBJET DU PRESENT CAHIER DES CHARGES	1
ARTICLE 3 - FORCE OBLIGATOIRE DU PRESENT CAHIER DES CHARGES	1
ARTICLE 4 - OBJET DE LA CESSION - GARANTIES	2
ARTICLE 5 - ACQUISITION DE PLUSIEURS LOTS	2
ARTICLE 6 - REVENTE DES LOTS	2

CHAPITRE II - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX EQUIPEMENTS COMMUNS

ARTICLE 8 - EQUIPEMENTS COMMUNS - BRANCHEMENTS - TELEVISION	3
ARTICLE 9 - CREATION DES DITS EQUIPEMENTS	3
ARTICLE 10 - PROPRIETE DES EQUIPEMENTS	3
ARTICLE 11 - OBLIGATION GENERALE DE CONSERVATION ET D'ENTRETIEN	3
ARTICLE 12 - AGGRAVATION DES CHARGES	4

CHAPITRE III - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

ARTICLE 13 - OBLIGATION DE CONSTRUIRE	4
ARTICLE 14 - NIVELLEMENT ET IMPLANTATION	4
ARTICLE 15 - TRAVAUX DE GEOMETRE	4
ARTICLE 16 - SUJETIONS RELATIVES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION	4
ARTICLE 17 - TERRES VEGETALES	5
ARTICLE 18 - CLOTURES SUR LES VOIES, A L'ALIGNEMENT ET SUR LES LIMITES SEPARATIVES	5
ARTICLE 19 - TENUE GENERALE	6

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 20 - ECOULEMENT DES EAUX	6
ARTICLE 21 - AFFICHAGE - PUBLIC	6
ARTICLE 22 - BRUITS	6
ARTICLE 23 - ENTRETIEN DU TERRAIN ET ULTERIEUREMENT DES PELOUSES ET ESPACES VERTS	6
ARTICLE 24 - SERVITUDES IMPOSEES A CHAQUE LOT	6
ARTICLE 25 - OBLIGATION DE CONTRACTER UNE ASSURANCE	6

CHAPITRE V - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX VENTES QUI SERONT REALISEES PAR LE LOTISSEUR

ARTICLE 26 - GARANTIE	7
ARTICLE 27 - SERVITUDES	7
ARTICLE 28 - PROPRIETE – JOUISSANCE- INFORMATION RELATIVE A LA RESPONSABILITE ET L'ASSURANCE DANS LE DOMAINE DE LA CONSTRUCTION	8
ARTICLE 29 - ENGAGEMENTS DE L'ACQUEREUR	8
ARTICLE 30 - CONTRIBUTIONS – CHARGES – TAXE FONCIERE - TAXE	8
ARTICLE 31 - PAIEMENT DU PRIX	9
ARTICLE 32 - FRAIS ET HONORAIRES	9
ARTICLE 33 - SOLIDARITE	9
ARTICLE 34 - ACTES DE VENTE	9
ARTICLE 35 - PUBLICITE FONCIERE	9
ANNEXES	
ANNEXE 1 – PRESTATIONS POUR LES BRANCHEMENTS	10
ANNEXE 2 – PRECONISATIONS EN TERME DE DEVELOPPEMENT DURABLE	11
PRECONISATIONS ASPECTS EXTERIEURS	16

CHAPITRE I - GENERALITES

Le terrain est situé sur le territoire de la commune de BALAZE.

ARTICLE 1 - DEFINITION

Le lotissement du Champ Richard a une superficie de 6 124 m² environ.

Ce lotissement destiné à usage d'habitation principale et accessoirement à l'exercice de professions libérales, comporte 6 lots et est réalisé par la Commune de Balazé dénommée "Le Lotisseur" dans le présent règlement.

Les voies nouvelles et les équipements afférents ont un statut de voie privée qui pourront être classés dans le domaine public communal.

Le lotissement est composé des parcelles cadastrales suivantes :

Commune de BALAZE (35)

Parcelles ZL-271p, C-744, C-475, C-782p et C-784p.

ARTICLE 2 - OBJET DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

Le présent Cahier des Charges a pour objet :

- de fixer les règles de caractère privé qui s'ajoutent aux dispositions de caractère réglementaire contenues dans le règlement général du lotissement.
- de fixer les conditions générales des ventes ou des locations qui seront consenties par le lotisseur, ou ses ayants droit ou ayants cause, de même que les conditions de reventes successives qui pourront être consenties par les premiers acquéreurs.

ARTICLE 3 - FORCE OBLIGATOIRE DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

Les règles en l'article 2 ci-dessus s'imposeront :

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

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 quelconque du lotissement.

A cet effet, il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction "in extenso" à l'occasion de chaque vente ou location ou de reventes ou locations successives.

Tout propriétaire d'un terrain est subrogé aux droits du lotisseur. Il peut exiger de tout autre propriétaire l'exécution et le respect des règles du présent Cahier des Charges, 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. En cas de transgression et de différend, le Tribunal de Grande Instance de la situation des lieux est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée, notamment en démolition, et allouer tous dommages - intérêts.

ARTICLE 4 - OBJET DE LA CESSION – GARANTIES

La cession des terrains est consentie en vue de la construction de logements à usage d'habitation et accessoirement à l'exercice d'une profession libérale.

Les terrains seront donc vendus comme Terrains à Bâtir avec toutes les garanties de droit que comporte cette définition. Les acquéreurs seront tenus de prendre les parcelles vendues dans l'état où elles se trouvent le jour de la vente. Le lotisseur ne sera tenu à aucune garantie, soit de l'état du sol ou sous-sol, soit de l'existence de vices apparents ou même cachés, de communautés ou de mitoyennetés.

La contenance de chaque lot indiquée sur le plan de composition a été calculée graphiquement et n'a donc pas un caractère définitif.

La superficie définitive sera celle portée sur le plan à annexer à l'acte de vente qui sera établi par le Géomètre Expert Foncier du Lotissement.

Les acquéreurs disposeront d'un délai d'un mois à dater de la signature de l'acte de vente pour faire vérifier cette superficie à leur frais.

Passé ce délai, ils seront déchu de tout droit de réclamation, alors même qu'il existerait en fait une différence, excédât-elle un vingtième en plus ou en moins. Cette différence devra alors faire le profit ou la perte des acquéreurs.

Si des réclamations se produisaient dans le délai d'un mois fixé ci-dessus, et qu'elles soient reconnues fondées, le prix de vente serait modifié proportionnellement à la différence constatée.

ARTICLE 5 – ACQUISITION DE PLUSIEURS LOTS

Chaque acquéreur ne peut obtenir qu'un seul lot.

ARTICLE 6 – REVENTE DES LOTS

Afin d'éviter la revente d'un lot nu à titre plus ou moins spéculatif, cette revente est interdite pendant le délai de construction, prévu à l'Article 13 ci-après. Si un cas de force majeure nécessitait la revente pendant ce délai, il devra être reconnu par la Commune de Balazé. Celle-ci aura de plein droit la faculté de réacquérir au prix coûtant le lot de l'acquéreur défaillant, ou de donner son autorisation à la revente. En cas de ré-acquisition par la Commune de Balazé, les frais et honoraires occasionnés par cette revente seront à la charge de l'acquéreur défaillant.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX EQUIPEMENTS COMMUNS

ARTICLE 8 - EQUIPEMENTS COMMUNS – BRANCHEMENTS - TELEVISION

Le lotissement comporte des équipements à usage commun, à savoir :

- voie de desserte,
- réseau d'assainissement avec raccordement à l'égout communal,
- réseaux d'évacuation des eaux pluviales,
- réseaux divers d'alimentation en eau potable, de protection incendie, d'électricité, d'éclairage public, de gaz, de téléphone.

Les branchements sont à la charge du lotisseur ou de l'acquéreur selon l'annexe au présent Cahier des Charges intitulée "Prestations pour les Branchements" (voir annexe 1 – page 10).

L'acquéreur prendra l'attache des Services Techniques de la Commune pour la réalisation des branchements et leur contrôle.

Les eaux de toiture des maisons individuelles pourront être raccordées à une cuve de récupération à usage d'arrosage à la charge de l'acquéreur dans les conditions suivantes :

- la citerne, d'une capacité d'au moins 2 500 litres sera en matériau neutre,
- elle sera enterrée,
- elle comportera un filtre autonettoyant à 200 microns et un robinet de puisage protégé par une clé.

Lors du raccordement de la construction aux réseaux EU-EP, l'acquéreur ou l'entrepreneur devra faire vérifier, avant la fermeture des tranchées, la conformité des branchements (siphon, raccordement regard, pente, etc. ...). La demande en sera faite auprès de la Mairie. Il en sera de même pour la cuve de récupération des eaux pluviales. La Mairie n'examinera la demande de certificat de conformité qu'après accomplissement de cette vérification.

L'acquéreur fera son affaire de tout contrat et abonnement à passer avec les Services Publics ou les concessionnaires.

Télévision :

Les antennes paraboliques devront être dissimulées, hors du champ de vision des espaces publics (voirie, espaces verts) et ne créer aucune gêne visuelle pour le voisinage.

ARTICLE 9 - CREATION DES DITS EQUIPEMENTS

Pour la réalisation de ces équipements, le lotisseur se réserve le droit d'utiliser les procédures prévues aux articles R315.33 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 10 - PROPRIETE DES EQUIPEMENTS

Le lotisseur vend des parcelles divisées. La vente ne porte pas sur les parcelles à usage commun, définies par le plan de division et le règlement de lotissement.

ARTICLE 11 - OBLIGATION GENERALE DE CONSERVATION ET D'ENTRETIEN

Les biens immobiliers ou non, le cas échéant, mobiliers, constituant les équipements du lotissement sont conservés et maintenus en bon état d'entretien aux frais du lotisseur jusqu'à rétrocession à la commune.

L'obligation de conservation et d'entretien s'étend, le cas échéant, aux équipements non prévus ci-dessus et dont le lotisseur déciderait la création.

ARTICLE 12 - AGGRAVATION DES CHARGES

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 serait personnellement responsable à l'égard des autres propriétaires, sans préjudice ni recours, le cas échéant contre ses entrepreneurs ou fournisseurs.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

ARTICLE 13 - OBLIGATION DE CONSTRUIRE

Sur chacun des lots vendus, l'acquéreur sera tenu de faire édifier une construction qui devra être réalisée dans un délai de DEUX ANS à partir du jour de la signature de l'acte authentique, à ses frais et risques.

Après classement des parties communes dans le domaine communal et par dérogation à l'article 671 du Code Civil, la commune aura le droit de maintenir les arbres existants.

ARTICLE 14 - NIVELLEMENT ET IMPLANTATION

Chaque acquéreur, avant tout commencement des constructions devra faire établir à ses frais, l'implantation de la construction en trois dimensions, suivant les indications portées dans le règlement du lotissement.

ARTICLE 15 - TRAVAUX DE GEOMETRE

L'acquéreur sera tenu de faire implanter, à ses frais, sa construction par le Géomètre Expert de l'opération et remettre une attestation justificative jointe à la déclaration d'ouverture de chantier.

Un exemplaire du plan d'implantation devra être remis au lotisseur.

ARTICLE 16 - SUJETIONS RELATIVES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Le propriétaire est tenu, par lui-même et par ses entrepreneurs et 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 et notamment en assurant un empierrement entre l'accès au lot et la construction dès le début du chantier.

Il est tenu directement à l'égard des autres propriétaires de réparer tous désordres aux voies et clôtures.

Les entrepreneurs du constructeur auront la charge des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par le lotisseur. Le constructeur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ces bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés.

En cas de défaillance des entrepreneurs pour le paiement dans les trois mois des sommes qui leur sont réclamées par le lotisseur, celui-ci pourra se retourner contre l'acquéreur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous les constructeurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés, et ce au prorata du nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre des programmes alloués à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

Les acquéreurs ne devront faire, sur la voie et sur les autres lots, aucun dépôt de matériaux, décharges d'ordures ménagères ou autres, même pendant la durée des travaux.

ARTICLE 17 - TERRES VEGETALES

Seul le décapage de la terre végétale nécessaire à la surface à construire pour l'implantation de la construction est autorisée.

La terre végétale décapée en conditions sèches sera stockée en un tas bien distinct de la mauvaise terre, sur une aire nettoyée et bien drainée.

La terre végétale sera remise en place en conditions sèches sur l'emprise des lots, après décompactage préalable des terrains. Les déblais de matériaux excédentaires seront évacués hors de l'emprise du lotissement.

ARTICLE 18 - CLOTURES SUR LES VOIES, A L'ALIGNEMENT ET SUR LES LIMITES SEPARATIVES

Les clôtures seront réalisées conformément à l'article 11 du Règlement d'Utilisation des lots.

Clôtures provisoires :

Les acquéreurs devront clore les terrains par eux acquis dans le mois qui suivra la date de la vente par une clôture provisoire. Le vendeur ne sera tenu à aucune clôture pour les lots non vendus.

Clôtures définitives :

Les acquéreurs des terrains, devront supporter les frais de clôture qu'ils établiront sans pouvoir y faire contribuer le vendeur.

Les acquéreurs devront réaliser les clôtures définitives conformes au Règlement de lotissement.

Il est précisé que les clôtures devront être terminées dans le même délai que la construction.

Les clôtures communes à deux ou plusieurs lots seront mitoyennes, construites "à cheval" sur la limite séparative et établies à frais communs. Au cas où le propriétaire d'un lot serait conduit à exécuter des clôtures mitoyennes avant que le ou les lots contigus ne soient vendus, il paiera la totalité des clôtures; les acquéreurs devront lui rembourser la part leur incombant dans le délai de 3 mois suivant la signature de l'acte d'acquisition.

Dans le cas d'enclaves privatives non closes jumelées, la limite mitoyenne séparant les 2 enclaves privatives sera constituée de plantations basses sans grillage ni haie.

ARTICLE 19 - TENUE GENERALE

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 ou en métal, doivent être lazurés, vernis ou peints aussi souvent qu'il sera nécessaire de le faire, pour maintenir à l'ensemble, un aspect soigné.

L'élevage des animaux, y compris les animaux domestiques est interdit.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 20 - 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 fond supérieur.

ARTICLE 21 - AFFICHAGE – PUBLIC

Toute publicité ou affichage est interdit sous réserve des exceptions suivantes :

- pour les panneaux indiquant qu'une maison est à louer
- pour les panneaux dits de chantier

étant précisé toutefois que dans ces deux cas, ces panneaux devront être de dimension raisonnable pour ne pas nuire à l'aspect général du quartier.

ARTICLE 22 - BRUITS

L'usage discret de reproduction sonore est autorisé. A partir de 22 heures et jusqu'à 7 heures, cet usage devra être particulièrement discret.

ARTICLE 23 - ENTRETIEN DU TERRAIN ET ULTERIEUREMENT DES PELOUSES ET ESPACES VERTS

Chaque propriétaire avant la réalisation de sa construction, devra veiller particulièrement au bon état de propreté de son terrain et couper les herbes au moins deux fois l'an.

Il entretiendra par la suite en même bon état, ses pelouses et espaces verts.

ARTICLE 24 - SERVITUDES IMPOSEES A CHAQUE LOT

En ce qui concerne les canalisations souterraines d'intérêt commun, chaque lot devra supporter le passage de celles-ci (eaux, égouts, électricité, téléphone, etc. ...) (cette énonciation n'étant pas limitative) qui pourront être utiles à l'un ou l'autre des fonds, à condition que ces canalisations passent en dehors du périmètre de la construction et à une profondeur d'au moins cinquante centimètres, pour ne pas gêner l'exploitation des terrains en jardins. Les lieux devront être remis en état après exécution des travaux.

ARTICLE 25 - 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.

CHAPITRE V - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX VENTES QUI SERONT REALISEES PAR LE LOTISSEUR

ARTICLE 26 - GARANTIE

Les ventes seront faites avec garantie de la part du vendeur de tous troubles et empêchements quelconques.

Il est précisé ici que le géomètre expert de l'opération garantit la surface des lots vendus, telle que cette surface figure sur les plans de vente annexés aux contrats, à la tolérance suivante :

- Précision des surfaces : précision normale - catégorie III, soit :
 $T_s = 0,008 \times S$ (S = Surface en mètre carré)
- Précision sur les distances : précision normale - catégorie III, soit :
 $T_d = 0,015 + 0,0015 \text{ VL}$ (L - Longueur en mètre).

Sur ces plans de vente, la position des bornes existantes est figurée. L'acquéreur reconnaît l'existence de ces bornes et s'engage à en assurer la conservation.

ARTICLE 27 - SERVITUDES

Les acquéreurs souffriront les servitudes apparentes ou occultes, continues ou discontinues, conventionnelles ou légales qui peuvent et pourront grever les terrains 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 sans que la présente clause puisse donner au tiers plus de droit qu'il ne justifierait en avoir vertu de titres réguliers ou non prescrits ou de la loi et aussi sans que cette clause puisse nuire ni porter préjudice aux droits résultant en faveur des acquéreurs du décret 55-22 du 04.01.1955.

Les acquéreurs devront supporter les arbres des rues à l'emplacement où ils seront plantés, même si ceux-ci ne sont pas à la distance légale.

Les acquéreurs seront tenus de souffrir sans indemnité sur les clôtures ou sur les constructions l'implantation de tous supports extérieurs le long de la voie qui pourrait être nécessaire pour les installations électriques ou autres.

Ils souffriront le passage sur leur terrain de toutes canalisations aériennes ou souterraines nécessaires au lotissement et ne pourront exiger le déplacement des installations autrement qu'à leurs frais.

A cet égard, il est fait observer qu'en dehors de stipulations faites au cours des présentes, il n'est pas porté à la connaissance du vendeur, qu'il existe des servitudes sur le terrain mis en lotissement. Toutefois, le vendeur se réserve le droit de créer des servitudes sur un ou plusieurs lots dans l'intérêt général du lotissement.

Pour accéder aux différents réseaux, si un propriétaire doit passer sous un lot voisin ou au-dessus, il ne pourra le faire que suivant le tracé le plus court et le moins dommageable pour le lot voisin.

Les fossés existants seront maintenus en bon état et raccordés aux réseaux d'eaux pluviales privatifs de chaque parcelle. Si ces fossés venaient à être busés, la canalisation sera d'un diamètre suffisant pour faciliter l'évacuation des eaux de ruissellement des fonds supérieurs.

N.B : il est interdit de combler les fossés créés ou existants à l'origine sans les buser. Dans ce cas, le diamètre des canalisations devra être dimensionné en vue de capter les eaux des fonds supérieurs.

ARTICLE 28 - PROPRIETE – JOUISSANCE- INFORMATION RELATIVE A LA RESPONSABILITE ET L'ASSURANCE DANS LE DOMAINE DE LA CONSTRUCTION

L'acquéreur sera propriétaire du lot par lui acquis à compter du jour de la vente à lui consentie, et il en aura la jouissance à compter du jour mentionné à l'acte par la prise de possession réelle.

Il est rappelé qu'une loi n° 78.12 du 4 janvier 1978, a institué une protection des usagers dans le domaine de la construction. Cette loi a réformé la responsabilité du constructeur et a institué une assurance obligatoire de responsabilité et de dommages.

En conséquence, cette loi est applicable à toutes les opérations de construction qui seront réalisées par chaque acquéreur d'un lot dans le présent lotissement.

Avant toute ouverture de chantier, l'acquéreur veillera à la délivrance des attestations d'assurance en responsabilité décennale et de dommages : qu'il aura à demander à ses constructeur, entrepreneur, architecte, maître d'œuvre et en général à toutes les personnes visées à l'article 792-2 du Code Civil ayant travaillé sur ou pour le chantier, ainsi qu'aux fabricants, importateurs ou négociants, visés à l'article 1792-4 du Code Civil qui auront livré des marchandises pour la construction.

Dans le cas de revente avant le délai de 10 ans à compter de la réception des travaux, le vendeur devra justifier au notaire, rédacteur de l'acte de vente, de l'existence de ces assurances.

ARTICLE 29 - ENGAGEMENTS DE L'ACQUEREUR

L'inexécution des engagements de l'acquéreur entraînera de plein droit la résolution de la vente. Cette inexécution fera l'objet d'un constat par huissier et la reprise des terrains en cause sera poursuivie, au besoin par voie de référé, à l'expiration d'un délai d'un mois qui suivra la signification du constat. Une indemnité de résolution calculée dans les conditions suivantes sera versée par l'acquéreur n'ayant pas respecté les conditions du présent cahier des charges :

L'indemnité sera égale à 10 % du prix de cession hors taxes à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble du Chef du cessionnaire défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution.

ARTICLE 30 - CONTRIBUTIONS – CHARGES – TAXE FONCIERE - TAXE

L'acquéreur paiera les impôts, contributions et charges de toute nature relatifs au lot qui lui est vendu et pourra être assujetti, à compter du jour qui sera fixé pour son entrée en jouissance.

L'acquéreur devra déposer, dans les formes et délais prévus, au Centre des Impôts Fonciers dont il dépend (Service du Cadastre) une déclaration relative à l'achèvement de sa construction.

Il déposera également les pièces nécessaires à l'obtention de toutes demandes d'exonération éventuelle de taxes foncières.

L'acquéreur sera soumis aux différentes taxes et participations d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 31 - PAIEMENT DU PRIX

Les acquéreurs paieront leur prix d'achat comptant le jour de la signature de l'acte de vente authentique, au lotisseur. Tout retard dans ce paiement, sans pour cela cesser d'être immédiatement exigible, produira de plein droit et sans qu'il soit besoin de mise en demeure, un intérêt au taux de 1% par mois, tout mois commencé étant dû en entier. Cet intérêt sera payable en même temps que le principal qui l'aura produit.

ARTICLE 32 - FRAIS ET HONORAIRES

Au moment de la signature de son contrat d'acquisition, chaque acquéreur devra payer, en sus et sans diminution de son prix, aux mains et sur la quittance du notaire chargé des ventes, les frais, droits et honoraires de ce contrat d'acquisition. Le montant de ces frais lui sera annoncé par provision au moment de la signature de son contrat de réservation, suivant le tarif en vigueur à cette date et sous réserve des variations pouvant résulter notamment de l'augmentation ou de la diminution de tous droits fiscaux.

ARTICLE 33 - SOLIDARITE

Si plusieurs personnes se rendent acquéreurs conjointement d'un lot, il y aura solidarité entre elles, et les droits et actions, tant personnels que réels, du vendeur, seront indivisibles à leur égard, comme aussi l'égard de leurs héritiers et représentants.

Les mêmes solidarité et indivisibilité existeront entre les acquéreurs et tous commandes qu'ils se seraient substitués.

ARTICLE 34 - ACTES DE VENTE

Le lotisseur s'engage à insérer, dans tous les actes de vente (afin qu'ils ne fassent qu'un avec cet acte de vente et constituent la loi des parties) :

- soit le texte complet, soit la référence précise du cahier des charges
- l'arrêté du permis d'aménager et ses pièces annexes.

ARTICLE 35 - PUBLICITE FONCIERE

Une expédition du présent cahier des charges sera publiée au bureau des hypothèques de VITRE au plus tard en même temps que la première des ventes qui sera réalisée.

Chaque acquéreur sera tenu de faire publier à ses frais, au dit bureau des hypothèques, une expédition de la vente qui lui sera consentie, en application des articles 28 et 32 du décret n° :55-22 du 4 Janvier 1955, de la manière et dans les délais prévus aux articles 33 et 34 du dit décret.

ANNEXE N° 1 AU CAHIER DES CHARGES

Lotissement : " Le Champ Richard "

Prestations pour les Branchements

A la charge du lotisseur	A la charge de l'acquéreur
<u>Voirie</u>	
Voie de desserte interne et accès aux lots	
<u>Eau Potable</u>	
Réseau public	
1 branchement à l'intérieur du lot par lot	Raccordement installation privée à ce branchement Compteur en accord avec l'exploitant.
<u>Eaux Usées</u>	
Réseau public	
1 branchement par lot repéré	Raccordement installation privée à ce branchement
<u>Eaux Pluviales</u>	
Réseau public	Récupération des eaux de ruissellement des eaux pluviales de toiture pour cuve de rétention enterrée de 2 500 litres minimum.
1 branchement par lot repéré	Raccordement installation privée à ce branchement
<u>Réseau téléphonique</u>	
Réseau souterrain	
1 branchement par lot (citerneau implanté à 2 m environ à l'intérieur du domaine privé)	Raccordement installation privée à ce branchement
<u>Alimentation en énergie électrique</u>	
Réseau souterrain BT permettant une alimentation de 36kva de puissance maximum par lot	Alimentation de puissance supérieure à 36 kVa à négocier avec les services ERDF
1 branchement en rive des espaces privatifs non clos	Branchement du coffret à la construction
<u>Alimentation en gaz :</u>	
1 branchement implanté à l'intérieur et en rive du terrain	Branchement du coffret à la construction
<u>Eclairage public :</u> Mise en place du réseau souterrain, de l'armoire de comptage et des foyers lumineux	
<u>Bornage des lots</u>	
Frais du bornage initial	Rétablissement des bornes disparues
<u>Implantation de la construction</u>	

	Implantation de la construction par le géomètre
--	---

ANNEXE N° 2 AU CAHIER DES CHARGES

Lotissement : " Le Champ Richard "

PRECONISATIONS EN TERME DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Faire construire sa maison est un exercice difficile. Le choix des matériaux, l'organisation de l'habitation, son adaptation au site, beaucoup de contraintes entrent en ligne de compte dans votre projet et requiert toute votre attention.

Nous vous proposons ce guide qui vous offre des clés pour bien choisir votre énergie (70 % de la consommation en énergie sont destinés au chauffage de la maison) et les solutions simples qui permettent de construire une maison respectueuse de l'environnement peu consommatrice en énergie.

POURQUOI ECONOMISER L'ENERGIE ?

Economiser l'énergie, c'est limiter l'émission des gaz à effet de serre, c'est limiter le coût de fonctionnement de votre maison, et ce n'est pas source d'un surcoût dans la construction. L'Etat offre des subventions ou crédit d'impôt sous certaines conditions.

QUELQUES CLES POUR UNE ECO-MAISON

Disposer les pièces de vie (séjour, cuisine) *au Sud*, avec de larges ouvertures et les pièces moins chauffées *au Nord* (garage, sanitaires). Vous favoriserez ainsi le chauffage naturel. Ce conseil n'apporte aucun surcoût.

Afin de limiter les déperditions de chaleur, préférez une maison aux formes compactes, sans décrochement et préférez l'isolation par l'extérieur. Renforcez l'isolation des parois opaques (*au Nord*) et supprimez les ponts thermiques (terrasses) par l'utilisation d'un dispositif assurant *la rupture de pont thermique*.

Les végétaux contribuent à régler le degré d'humidité dans la maison. Arbres et haies plantés *au Nord* protègent du vent. Des arbres à feuilles caduques plantés *au Sud* offrent du soleil en hiver et de l'ombre en été.

Vous pouvez poursuivre un engagement environnemental en choisissant des matériaux respectueux de l'environnement, en réduisant votre consommation d'énergie, en construisant une maison à énergie passive.

L'ENERGIE SOLAIRE

Le soleil est une source d'énergie propre et renouvelable. Inépuisable et gratuite, cette énergie naturelle est convertie en courant électrique grâce aux capteurs photovoltaïques ou en Eau Chaude Sanitaire (ECS) avec des capteurs solaires.

Les modules photovoltaïques sont conçus pour être fixés sur un support incliné, toit ou autre. Ils s'intègrent parfaitement à l'architecture de la maison.

Il faut compter 15 à 20 m² de panneaux solaires pour la production d'ECS et le chauffage de la maison. Un appoint est à prévoir (fioul, gaz ou électricité) pour les jours de faible ensoleillement. On observe un retour sur investissement de 7 à 10 ans pour une durée de vie de l'installation de 20 ans. Le coût de fonctionnement est nul et ce système couvre 30 % des besoins en chauffage et en eau chaude.

Pour l'ECS seulement, comptez 1 m² par habitant dans la maison. Il faut installer un chauffage d'appoint en cas de faible ensoleillement et un ballon de 250 à 400 litres pour une famille de 4 personnes. Les capteurs solaires ont une durée de vie de 20 ans. Il faut prévoir un retour sur investissement de 7 à 10 ans.

ENERGIES NOUVELLES – DISPOSITIFS TECHNIQUES LIES AU DEVELOPPEMENT DURABLE

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie des bâtiments tels que panneaux solaires ou autres dispositifs conformes au développement durable (récupérateurs d'eau pluviale, par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration contemporaine ou plus traditionnelle.

Une attention particulière sera portée à l'intégration d'éventuels capteurs solaires, thermiques ou photovoltaïques et ouvrages techniques de type géothermie, dans les constructions ou sur le terrain de la construction.

LA RECUPERATION DES EAUX PLUVIALES

L'eau de pluie est une ressource à préserver. Elle est disponible et gratuite. Récupérée au plus près de là où elle tombe, elle ne se charge pas en polluants.

Au niveau de la parcelle, la récupération des eaux de pluie se fera toujours par les gouttières pour les toits et par caniveau à grille pour les terrasses.

Le stockage peut également se faire dans des citernes enterrées ou hors sol à l'intérieur de cave ou sous sol, selon la place et la capacité voulue (variable en fonction de la pluviométrie régionale : entre 1 000 et 5 000 litres).

La citerne de stockage comporte également un trop plein qui se raccordera à un système de drainage ou de puisard.

Les installations, telles que réservoirs, citernes, quand elles ne sont pas enterrées, devront être masquées par un dispositif végétal et/ou minéral formant un écran visuel.

Combien ?

A partir de 4 500 € pour la fourniture et la pose d'une cuve béton ou Polyéthylène (PE) d'une contenance de 4 000 litres.

Cette prestation comprend :

- le raccordement du trop plein au branchement en attente du lot,
- la remise au client du système d'aspiration complet (pompe + tuyau).

Toute personne peut utiliser comme elle l'entend les eaux pluviales tombées sur son terrain sous réserve de ne pas causer de dommage à autrui.

L'eau ainsi récoltée peut être utilisée pour l'arrosage du jardin ou le nettoyage des espaces extérieurs.

L'utilisation des eaux pluviales filtrée et épurée à l'intérieur de l'habitation doit faire l'objet d'un réseau particulier et est soumis à autorisation de la DDASS.

En l'absence de stockage, la restitution au sol est primordiale (épandage dans la parcelle) ainsi que la limitation des surfaces imperméables (allée en gravier ...).

LES POMPES A CHALEUR

Le sol stocke de l'énergie reçue par rayonnement du soleil à sa surface.

Aller chercher cette énergie renouvelable, inépuisable et gratuite est une technologie aujourd'hui efficace qui permet de chauffer la maison ou de la rafraîchir. La pompe à chaleur ou pompe géothermale puise l'énergie dans le sol pour la restituer à l'intérieur de la maison.

Il existe différents procédés de pompe à chaleur, selon la nature des fluides circulant dans les capteurs, le positionnement des capteurs. Il faut définir les besoins selon le type de sol, l'emprise du foncier disponible, le climat de la région, avec des spécialistes.

Pour un système de pompe géothermale horizontale, les capteurs sont situés à 70 cm en dessous du sol. Ce système est le plus économique mais nécessite 1,5 fois la surface de la maison en capteurs.

Il faut donc du terrain et ne pas avoir d'arbres à proximité du réseau.

Le système vertical, quant à lui, coûte plus cher, car il nécessite un ou deux forages à 80 m de profondeur. Il a l'avantage de s'adapter à un terrain étroit.

L'ISOLATION THERMIQUE

Une bonne isolation permet de diminuer les déperditions thermiques.

Par exemple, il est utile de renforcer celle des parois opaques (notamment sur les façades *Nord*) et de supprimer les ponts thermiques.

Cela permet de faire des économies et de diminuer les émissions polluantes.

Un mur bien isolé permet de faire de 10 à 20 % d'économie d'énergie,

une fenêtre : 5 à 8 %,

un toit : 10 à 20 %,

un plancher : 3 à 5 %.

Pour un ensemble d'équipements, ces économies ne s'additionnent pas mais peuvent se combiner.

Maisons en bois

Le bois est un très bon isolant et c'est une ressource renouvelable.

Les toitures plantées

Elles isolent davantage les pièces en dessous.

La paille

La paille est un très bon isolant, et c'est une ressource renouvelable.

CHAUFFAGE AU BOIS OU AUTRE BIOMASSE

Le bois est une matière première renouvelable.

Avec un appareil de chauffage de plus en plus performant et de moins en moins polluant, c'est un chauffage central ou d'appoint.

La marque *bois de chauffage* vous garantit un bon rendement.

L'ADEME préconise l'utilisation d'équipements performants avec un rendement d'au moins 60 % (pour être éligible au crédit d'impôt) et des émissions réduites :

- les inserts (foyers fermés)
- les poêles à bûches (acier / fonte)
- les chaudières à bûches
- les chaudières à plaquettes (bois déchiquetés)
- les granulés de sciure compactés sont utilisés dans les appareils à alimentation automatique pour une autonomie de 3 jours
- stère de bois (8 stères couvrent 40 % des besoins annuels en chauffage)
- entretien et ramonage

Le label *Flamme verte* vous permet de distinguer les principaux constructeurs d'appareil de chauffage bois économiques et performances énergétiques et environnementales.

LE Puits CANADIEN OU PROVENÇAL

Le principe du puits canadien est de faire passer l'air dans le sol pour le réchauffer ou rafraîchir selon la saison.

En effet, le sous-sol a une température constante de 12° C environ.

Le puits canadien permet de faire des économies de chauffage en soufflant un air réchauffé par le sol à l'intérieur de la maison.

Le chauffage de la maison est donc moins sollicité.

Le puits canadien est une bonne alternative à la climatisation *gourmande en énergie*.

Allié à une aération VMC adaptée, l'air est renouvelé en permanence et ce système consomme peu d'énergie pour fonctionner. Il a donc un faible impact sur l'environnement.

L'entretien annuel consiste à nettoyer les filtres et le puits.

CHOIX DES MATERIAUX

Une autre façon de préserver l'environnement est de bien choisir les matériaux de construction.

En effet, la production, le transport des matériaux produisent de l'énergie dite *grise* ou indirecte. Certains matériaux agissent aussi sur la qualité de l'air intérieur.

Bien choisir les matériaux permet de préserver notre planète et aussi votre santé.

Préférez des matériaux renouvelables et recyclables, ou recyclés, locaux qui nécessitent moins d'énergie, au contraire de l'acier, du béton qui ont un processus de fabrication gourmand en énergie. Utilisez des matériaux à faibles émissions toxiques comme des colles, des peintures des isolants ... ayant l'*éco label européen* (produits ayant une influence moindre sur l'environnement).

Pour l'eau potable, vous pouvez aussi installer des **robinets économiseurs** d'eau (mitigeurs thermostatiques ou mécaniques), des WC avec **réservoir 3/6 litres** ...

Le surcoût est minime et vous permet d'alléger votre facture de 30 %.

Vous pouvez également vous procurer des **lampes basse consommation** (ou fluocompacte).

Elles ont une durée de vie 6 à 8 fois plus longue et consomment 4 fois moins d'énergie pour une qualité lumineuse équivalente.

Les étiquettes énergies sont là aussi pour vous guider dans le choix de votre électroménager.

Préférez des machines économes (classe A).

PRÉCONISATIONS ASPECTS EXTÉRIEURS

ANTENNES ET PARABOLES

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées dans la mesure du possible de façon à ne pas faire saillie au volume du bâti. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

LOCAUX TECHNIQUES

Ils seront intégrés, si possible, au bâtiment principal ou feront l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.

