



La Compagnie
du logement

Coopérer pour mieux se construire.



CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN (CCCT)

Quartier d'habitation « LE MOULIN »

FONTENAY LE COMTE (85)

Sommaire :

■ SIÈGE SOCIAL

6, rue du Maréchal Foch - CS 80109
85003 LA ROCHE-SUR-YON CEDEX
Tél. : 02 51 45 23 00
Fax : 02 51 46 13 04

www.la-compagnie-du-logement.fr



ARTICLE 1.	OBJET DU CAHIER DES CHARGES.....	3
ARTICLE 2.	FORCE OBLIGATOIRE DU PRESENT CAHIER DES CHARGES.....	3
ARTICLE 3.	LES EQUIPEMENTS COMMUNS	3
ARTICLE 4.	OBJET DE LA CESSION	4
ARTICLE 5.	MODIFICATION DU PRESENT CAHIER DES CHARGES	4
ARTICLE 6.	DELIVRANCE DU LOT PRIVATIF	5
ARTICLE 7.	DELAI D’EXECUTION	5
ARTICLE 8.	PLAN DE VENTE	5
ARTICLE 9.	IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS.....	5
ARTICLE 10.	CLOTURE ET MITOYENNETÉ	6
ARTICLE 11.	STATIONNEMENT DES VEHICULES	6
ARTICLE 12.	MESURES DE PROTECTION DES EQUIPEMENTS PENDANT LA CONSTRUCTION	6
ARTICLE 13.	ENTRETIEN EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE L’ESPACE COMMUN AU DEVANT DU LOT PRIVATIF	7
ARTICLE 14.	ESPACES LIBRES	7
ARTICLE 15.	RESEAUX ET EQUIPEMENTS.....	8
ARTICLE 16.	RECONNAISSANCE DES SOLS.....	9
a.	Avant-projet (G2 AVP) – TRANCHE FERME	9
b.	Phase projet (G2 PRO) – TRANCHE OPTIONNELLE	10
ARTICLE 17.	CONTRIBUTIONS ET CHARGES.....	10
ARTICLE 18.	ASSURANCE	10

ARTICLE 1. OBJET DU CAHIER DES CHARGES

- Le présent cahier des charges s'applique à la totalité du lotissement. Son objet est de fixer l'organisation et les règles de fonctionnement du lotissement au sens des articles L 442-1, L442-2 et R442-5 et R442-5, R442-6 du Code de l'Urbanisme. Il définit les charges, obligations, droits, servitudes réciproques et perpétuelles établies au profit et à la charge des différents lots du lotissement.
- Il est opposable et s'impose à quiconque qui détient un droit quelconque de nature immobilière, à quelque titre que ce soit, sur tout ou partie du lotissement.
- Il s'ajoute au règlement de lotissement ainsi qu'à toutes les dispositions réglementaires qui restent applicables notamment au document d'urbanisme en vigueur.
- Tout acte translatif de la propriété d'un des lots libres de construction, ou tout acte conférant un droit quelconque sur l'un des lots du présent lotissement devra mentionner l'existence de ce cahier des charges qui sera annexé au dit acte et comportera l'obligation pour son bénéficiaire d'en respecter scrupuleusement les dispositions contractuelles.
- Les acquéreurs de lots ou occupant du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent cahier des charges. Tout propriétaire peut en demander directement l'application.

ARTICLE 2. FORCE OBLIGATOIRE DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

- 1) Les règles s'imposeront :
 - a. Dans les rapports entre l'aménageur et les propriétaires des lots.
 - b. Dans les rapports des propriétaires entre eux, et ce, sans limitation de durée.
- 2) Le respect des règles du présent cahier des charges est assuré par l'Association Syndicale des propriétaires si elle existe, tout propriétaire peut également en demander directement l'application sans avoir à justifier de l'inaction de l'Association Syndicale.
- 3) Tout propriétaire d'un terrain subrogé aux droits de l'aménageur. Il peut exiger de tout autre propriétaire, directement ou le biais de l'Association Syndicale, l'exécution des conditions imposées et auxquelles celui-ci aurait contrevenu.

Par suite tout litige entre propriétaire doit se régler directement entre eux, sans que jamais, et sous aucun prétexte, l'aménageur puisse être mis en cause.

ARTICLE 3. LES EQUIPEMENTS COMMUNS

L'aménageur comporte des équipements à usage commun, tels que lesdits équipements sont figurés dans le dossier de permis d'aménager.

Les biens immobiliers ou, le cas échéant, mobiliers constituant les équipements du quartier d'habitation, sont conservés et maintenus en bon état d'entretien, aux frais des propriétaires, sauf classement dans le domaine communal et pris en charge de cet entretien par la collectivité.

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

ARTICLE 4. OBJET DE LA CESSION

La présente cession est consentie en vue de la construction d'un bâtiment à usage principal d'habitation. Ce bâtiment devra être édifié en conformité aux dispositions du règlement de lotissement et du document d'urbanisme en vigueur sur la commune.

ARTICLE 5. MODIFICATION DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

• **Clauses réglementaires**

Les stipulations du présent cahier des charges ayant le caractère de clauses réglementaires au sens du code de l'urbanisme ne pourront être modifiées que dans le respect des dispositions légales et réglementaires en vigueur, et notamment de l'article L.442-10 du code de l'urbanisme.

L'aménageur est toutefois autorisé, tant qu'il demeure propriétaire d'au moins un lot du lotissement, à prendre toute initiative utile pour :

- solliciter ou proposer la mise en concordance des présentes clauses réglementaires avec les documents d'urbanisme ou les dispositions légales ou réglementaires nouvelles ;
- préparer et soumettre aux propriétaires les projets de modification nécessaires, dans le cadre des procédures et règles de majorité prévues par le code de l'urbanisme.

Les colotis reconnaissent que les modifications ainsi arrêtées dans les conditions légales de majorité et, le cas échéant, approuvées par l'autorité compétente, s'imposeront à eux comme partie intégrante du présent cahier des charges.

• **Stipulations purement contractuelles**

Les autres stipulations du présent cahier des charges, de nature purement contractuelle, pourront être modifiées, complétées ou supprimées :

- tant que l'aménageur demeure propriétaire d'au moins un lot du lotissement, par décision de celui-ci, lorsque ces modifications n'entraînent pas d'atteinte substantielle aux droits essentiels des colotis ni d'aggravation disproportionnée de leurs charges,
- puis, après la constitution de l'Association Syndicale Libre du lotissement, par décision de celle-ci, dans les conditions de majorité prévues par ses statuts.

Les acquéreurs et, plus généralement, les colotis déclarent accepter par avance ces adaptations, sous réserve qu'elles fassent l'objet d'un acte établi en la forme authentique, publié à la publicité foncière lorsqu'il y a lieu, et porté à leur connaissance.

À défaut de constitution d'une association syndicale libre, les stipulations de nature purement contractuelle du présent cahier des charges pourront, après la vente du premier lot, être modifiées, complétées ou supprimées par accord des colotis, exprimé dans un acte en la forme authentique, à la majorité de ... (préciser : nombre de propriétaires et/ou quote-part de superficie). Les colotis s'engagent à participer de bonne foi à ces démarches et à signer tout acte nécessaire à la formalisation et à la publication des modifications ainsi décidées.

ARTICLE 6. DELIVRANCE DU LOT PRIVATIF

L'aménageur transmettra à l'acquéreur la propriété et la jouissance du lot de terrain vendu à compter du jour de l'acte authentique de vente.

Avant la prise en possession du terrain à bâtir, l'acquéreur devra prendre contact avec le géomètre de l'opération afin de réaliser en sa présence, un état des lieux du terrain à bâtir. Cette prestation comprendra, la vérification du bornage, la vérification des ouvrages et équipements suivant desserte (coffret EDF, regard télécom, citerneau d'eau, regard EU et regard EP, coffret GAZ). A l'occasion de cette mission, le Géomètre Expert vérifiera le bornage du lot et remettra en place les bornes manquantes. À partir de ce moment, l'acquéreur et son constructeur seront les seuls responsables de la conservation des points implantés et des bornes en place. Les frais de remise en place de toutes bornes manquantes seront à la charge de l'acquéreur.

Une fiche « procès-verbal d'état des lieux de cession de terrain viabilisé » sera à compléter par le géomètre de l'opération en présence de l'acquéreur. Celle-ci sera à signer par le géomètre et l'acquéreur puis transmise au vendeur avant la vente définitive chez le notaire.

Pour cette mission, il sera consigné chez le notaire lors de la promesse de vente, la somme de **293.04 € TTC**. Dans le cas d'une annulation de la vente par l'acquéreur, pour tout motif, après réalisation de l'état des lieux, ladite somme correspondante ne sera pas restituée à l'acquéreur.

L'entrée en jouissance se fera par la prise en possession réelle, le terrain loti étant libre de toute location ou occupation.

L'aménageur ne sera pas tenu de remettre à l'acquéreur les anciens titres de propriété, mais ce dernier demeurera subrogé dans tous les droits de l'aménageur pour se faire délivrer à ses frais, tous extraits ou expéditions d'actes concernant le lot vendu.

ARTICLE 7. DELAI D'EXECUTION

L'acquéreur s'engage à :

- Déposer sa demande de permis de construire dans un délai de 6 mois à dater du compromis de vente.
- Entreprendre les travaux de construction dans un délai de 24 mois à compter de l'obtention du permis de construire.
- Avoir réalisé les travaux de construction dans un délai de 36 mois à compter de l'obtention du permis de construire purgé de tout recours des tiers.

ARTICLE 8. PLAN DE VENTE

Un plan régulier de chaque lot sera dressé par le Géomètre-Expert nommé par le lotisseur et devra être annexé à l'acte de vente.

ARTICLE 9. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Lors de l'établissement de son projet et avant dépôt du permis de construire, l'acquéreur devra veiller à respecter la position des accès, des équipements ou des ouvrages réalisés par l'aménageur et figurants au plan de vente fourni. Toute modification qui incomberait le déplacement d'un équipement

(candélabre, coffrets, végétation...) ou d'un ouvrage sera à la charge de l'acquéreur et sous réserve d'un accord écrit de l'aménageur.

L'acquéreur devra veiller à ce que les fondations de ses immeubles, clôture et tous ouvrages soient à l'intérieur de son terrain, sauf accord écrit de l'aménageur. Dans le cas d'un accord, une convention de remise en état sera établie entre l'acquéreur et l'aménageur. **Ces dispositions, concernant notamment les fondations s'appliquent également pour toute limite séparative du domaine privé et du domaine public, y compris après rétrocession éventuelle.**

Afin d'éviter les inconvénients graves pouvant résulter d'une erreur commise dans l'implantation des constructions, l'acquéreur devra obligatoirement faire exécuter l'implantation de la construction par le Géomètre Expert de l'opération. Cette implantation comprendra la mise en place de piquets définissant l'implantation de la future la construction. À cet effet le pétitionnaire fournira au Géomètre Expert 15 jours minimum avant le début des travaux, les plans validés de son permis de construire. Pour cette mission, il sera consigné chez le notaire, le jour de la vente, la somme **de 567 € TTC**, qui sera versé au Géomètre Expert sur présentation de sa facture après intervention.

ARTICLE 10. CLOTURE ET MITOYENNETÉ

Tout concessionnaire d'une parcelle contigüe à des lots non encore cédés par l'aménageur ne peut, en aucun cas, réclamer à celle-ci la moitié du cout d'établissement de la clôture. L'acquéreur devra s'adapter aux mitoyennetés préexistantes à la cession du terrain.

Lorsqu'une clôture sera établie en limite de l'espace commun ouvert au public et de l'espace privé, celle-ci devra faire l'objet d'un projet précis inclus dans **la demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable de travaux.**

ARTICLE 11. STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement de quelques véhicules que ce soit (camions, camionnettes, camping-car, voiture, deux-roues, etc.) est formellement interdit

- Sur les voies du lotissement, à l'exception de ceux indispensables aux besoins de la vie du lotissement ;
- Sur les espaces verts (zone engazonnée, massifs plantés, ...) noues paysagères ou autre ouvrage de régulation des eaux pluviales.

ARTICLE 12. MESURES DE PROTECTION DES EQUIPEMENTS PENDANT LA CONSTRUCTION

Pendant toute la durée du chantier :

- **Il est interdit à l'acquéreur et aux différents entrepreneurs le stockage de tous matériaux sur palette ou en vrac sur tous les espaces communs (l'emprise des chaussées, stationnements, trottoirs, noues paysagères, espaces verts, etc.), la manipulation de béton sur l'emprise de la voirie et le déversement des coulées de laitance vers les collecteurs d'assainissement,**
- **Il est exigé de protéger par tous moyens les espaces communs type voirie et trottoirs pour permettre le passage des engins de chantier et de tous les véhicules lourds. Le passage et/ou stationnement des engins de chantier et tout type de véhicule est strictement interdit dans**

les espaces végétalisés : zone engazonnée, massifs plantés, noues paysagères, ou autre ouvrage de régulation des eaux pluviales, etc.

- **Il est exigé de prendre ou faire prendre toutes précautions pour renforcer l'emplacement des stabilisateurs des engins de levage, que ce soit sur la chaussée, les zones de stationnement, les bordures de trottoirs ou le trottoir proprement dit ;**
- **Il est interdit aux véhicules de fort tonnage de rouler ou franchir sur les trottoirs, espaces verts, sans précaution, au risque de causer de graves dommages aux réseaux souterrains.**

Il est rappelé que la Collectivité n'accepte de reprendre les équipements communs (chaussées, trottoirs, bordures, espaces verts, noues...) que s'ils sont en parfait état.

Tout dommage constaté lors de l'édification des constructions, de clôtures ou de murs, soit en raison d'un manque de précaution, d'un usage abusif ou inapproprié des équipements du lotissement incombera au propriétaire du lot en façade duquel les dégradations seront constatées.

Afin de prévenir du coût de réparation de la ou des dégradations, il sera consigné chez le notaire un montant **de 900 € TTC**. Dans le cas d'un cout de travaux supérieur au montant consigné, le propriétaire devra s'acquitter auprès de l'aménageur du reliquat.

Le montant consigné sera restitué au propriétaire après rétrocession des espaces communs, soit à la collectivité ou bien à l'ASL (Association Syndicale Libre). *Une restitution en amont de la rétrocession des espaces communs, soit à la collectivité ou bien à l'ASL (Association Syndicale Libre) peut être étudiée par l'aménageur sous demande formulée par courrier AR par l'acquéreur et sous condition que la construction et que les clôtures soient érigées et achevées sur présentation de la (ou des) Déclaration(s) attestant l'achèvement et la conformité des travaux délivrée(s) par la commune. L'aménageur se réserve le droit de refuser la demande le cas échéant.*

Dans le cas où l'acquéreur nécessiterait une mise à disposition des espaces communs, une convention de mise à disposition de ces espaces communs sera établie, entre l'aménageur et l'acquéreur, qui définira notamment les conditions de mise à disposition des terrains et les modalités de remise en état.

ARTICLE 13. ENTRETIEN EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE L'ESPACE COMMUN AU DEVANT DU LOT PRIVATIF

Les constructions doivent être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien, tout comme l'espace commun en façade du lot privatif. En cas de dégradation se reporter à l'article précédent.

L'entretien des trottoirs devant chez-soi fait partie des obligations à respecter en tant qu'occupant d'un bien, en tant que locataire ou propriétaire du logement. Ainsi, chaque habitant d'une maison individuelle doit lui-même se charger d'entretenir le trottoir qui se trouve devant son bien. Dans le cas d'un immeuble d'habitation qui comporte plusieurs étages, c'est le syndic de copropriété qui assure l'entretien des trottoirs.

ARTICLE 14. ESPACES LIBRES

Les acquéreurs des lots deviendront responsables de l'entretien des espaces libres du lotissement dès leur acquisition, et ils auront personnellement ou par le canal de l'Association Syndicale, à y participer, même si ces espaces ne sont pas encore la propriété de la collectivité ou de l'Association Syndicale Libre.

ARTICLE 15. RESEAUX ET EQUIPEMENTS

Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau d'eau potable existant ou créé, par l'intermédiaire d'un citerneau situé sur le lot privatif. La pose du compteur et l'ouverture du branchement sont à la charge des acquéreurs.

Eaux usées :

Si l'opération ne prévoit pas d'un réseau collectif de tout à l'égout, le nouveau propriétaire devra faire installer un assainissement autonome suivant l'étude de filière qu'il aura préalablement fait réaliser.

Dans le cas d'un assainissement collectif sur l'opération et desservant le lot, la construction à usage d'habitation devra être raccordée au réseau existant sur la parcelle, par l'intermédiaire du branchement situé sur l'espace commun du lotissement à proximité du lot privatif.

Eaux pluviales :

Le propriétaire est tenu de traiter l'écoulement des eaux pluviales venant de l'amont, quelle que soit leur nature (ruissellement naturel ou apport des terrains voisins) par un aménagement approprié.

Si l'opération ne prévoit pas la collecte des eaux pluviales des parcelles à bâtir, le propriétaire devra réaliser les aménagements sur le terrain afin de garantir la gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la note hydraulique ou au dossier de loi sur l'eau.

Dans le cas d'un réseau pluvial collectif sur l'opération et desservant le lot, la construction à usage d'habitation devra être raccordée au réseau existant sur la parcelle, par l'intermédiaire du branchement situé sur l'espace commun du lotissement à proximité du lot privatif.

Electricité :

L'acquéreur se raccordera à ses frais, au coffret installé par l'aménageur par l'intermédiaire d'un branchement souterrain.

Télécommunications :

L'acquéreur se raccordera à ses frais, au regard FT installé par l'aménageur, par l'intermédiaire d'un branchement souterrain.

Eclairage public :

Dans le cas où les espaces communs sont transférés au domaine public de la commune, l'aménageur fera la demande de mise en service de l'éclairage.

Dans le cas où les espaces communs sont transférés à l'Association Syndicale Libre, la demande de mise en service de l'éclairage public sera à la charge de l'ASL. *(Note : dans le cas où l'Association Syndicale Libre n'a pas fait demande de mise en service dans le délai de validité du consuel obtenu par l'aménageur, un nouveau consuel devra être établi par l'Association Syndicale Libre et à ses frais).*

L'Association Syndicale devra faire son affaire personnelle de la consommation électrique.

L'Association Syndicale peut faire la demande de prise en charge de l'éclairage public à la Collectivité.

Gaz :

Dans le cas où un réseau gaz serait mis en place sur l'opération et desservant les lots, L'acquéreur se raccordera à ses frais, au coffret installé par l'aménageur par l'intermédiaire d'un branchement souterrain.

Déchets :

Les jours de collecte, le ramassage des ordures ménagères sera effectué, soit au droit de chaque lot, ou bien sur l'emplacement de collecte prévu à cet effet.

En dehors des jours de collecte, le(s) conteneur(s) sera(ont) conservé(s) sur le lot privatif.

Boîte à lettre :

Suivant la demande du service de la poste ; soit l'acquéreur se munira à ses frais d'une boîte à lettre située sur leur propriété et accessible par les services de la poste, ou bien des batteries seront posées sur l'opération par le service de la poste.

Modification des équipements :

Toutes modifications des équipements mis en place par l'aménageur et sollicitées par l'acquéreur ne pourront être réalisées sur son terrain ou sur les espaces communs du lotissement :

- Qu'après accord de l'aménageur, de la municipalité (en cas de convention de transfert des équipements communs) et des concessionnaires réseaux
- Qu'aux frais exclusifs de l'intéressé.

Toute demande formulée pendant ou après la réalisation des travaux de finition du lotissement et avant rétrocession des équipements communs à la collectivité ou à l'ASL, sera refusée.

ARTICLE 16. RECONNAISSANCE DES SOLS

Pour tout achat ou vente d'un terrain non bâti constructible ou d'un bien bâti après le 1^{er} janvier 2020, dans une zone d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles (RGA), l'aménageur fournira au compromis de vente une étude géotechnique G1 pour chaque lot.

Il est conseillé à l'acquéreur de faire réaliser à ses frais une étude de sols G2 préalablement à l'édification des constructions. Cette étude est décomposée comme suit :

- Elle est réalisée pour définir le projet des ouvrages géotechniques et permet de réduire les conséquences des risques géologiques importants identifiés.

A. AVANT-PROJET (G2 AVP) – TRANCHE FERME

- Définir un programme d'investigations géotechniques spécifique, le réaliser ou en assurer le suivi technique, en exploiter les résultats.
- Fournir une synthèse actualisée du site et les notes techniques donnant les méthodes d'exécution proposées pour les ouvrages géotechniques (notamment terrassements, soutènements, pentes et talus, fondations, dispositions générales vis-à-vis des nappes et avoisinants). Elle fournit une ébauche dimensionnelle par type d'ouvrage géotechnique.

- Fournir une première approche des quantités et conclure sur la pertinence d'application de la méthode observationnelle pour une meilleure gestion des risques géotechniques.

B. PHASE PROJET (G2 PRO) – TRANCHE OPTIONNELLE

- Définir les hypothèses géotechniques à prendre en compte au stade du projet, notamment méthodes d'exécution et note techniques pour les ouvrages géotechniques (terrassements, soutènement, pente et talus, fondations, assises des dallages et des voiries, améliorations des sols, disposition vis-à-vis des nappes et avoisinants).
- Fournir les notes de calcul de dimensionnement niveau projet pour tous les ouvrages géotechniques et pour toutes les phases de constructions, et les valeurs seuil associées. Elle permet une approche des quantités/délais/coûts d'exécution de ces ouvrages
- Si nécessaire, fournir les principes de maintenance des ouvrages géotechniques.

ARTICLE 17. CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'acquéreur prendra à sa charge :

- Les frais d'actes notariés + droit de mutation et d'enregistrement.
- La taxe d'Aménagement
- La participation à l'assainissement collectif (dans le cas d'un assainissement collectif sur l'opération et desservant le lot).
- La redevance d'archéologie préventive.

ARTICLE 18. ASSURANCE

Tout acquéreur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain (responsabilité civile ou incendie) à une compagnie notoirement solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des riverains.

Le présent article n'est pas applicable aux personnes morales de droit public.