

CAHIER DES CHARGES RESIDENCE LES DOMAINES

Chapitre 1 - GENERALITES

Article 1 - Préambule

Le Lotissement dénommé « Résidence les domaines », d'une superficie de 11 600 m² comporte 14 lots. L'accès au lotissement se fait par la Route des Domaines (RD333), il est situé en agglomération de la commune de VAINS (50300). Il est composé des parcelles cadastrales suivantes :

LOT	SECTION CAD ET N°	SURFACE CONSTRU	SECTION CAD ET N°	SURFACE AGRICOLE	SURFACE TOTALE
1	AB 182	570			
2	AB 183	570			
3	AB 184	797			
4	AB 185	805	AB 196	141	946
5	AB 186	484	AB 197	119	603
6	AB 187	480	AB 188	120	600
7	AB 188	480	AB 199	120	600
8	AB 189	480	AB 200	120	600
9	AB 190	480	AB 201	120	600
10	AB 191	602	AB 202	190	792
11	AB 192	508			
12	AB 193	529			
13	AB 194	530			
14	AB 195	786			

Ce lotissement est destiné à l'usage de l'habitation principale et à l'exercice non exclusif de professions libérales.

La commune de Vains ci-après dénommée, l'aménageur a la volonté d'inscrire son opération d'aménagement urbain dans une démarche environnementale et de mixité sociale durable, dans laquelle chacun des acquéreurs doit s'impliquer.

Article 2 – Objet du cahier des charges

Le présent cahier des charges est un document contractuel de droit privé qui a pour objet de fixer les règles régissant l'organisation et le fonctionnement de la résidence Les Domaines :

- Dans les rapports de l'aménageur et des propriétaires, locataires, et globalement tout ayant droit ou occupants.
- Dans les rapports des propriétaires, locataires, et globalement tout ayant droit ou occupants entre eux
- Sa validité n'est pas limitée dans le temps

Le présent cahier des charges est opposable à toute personne physique ou morale, qui 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 du lotissement.

A cet effet, il doit être rappelé et joint dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, par reproduction in extenso, à l'occasion de chaque vente, chaque location, et toutes transactions successives. La signature des différents actes entraîne l'adhésion de fait, aux dispositions du présent cahier des charges.

Alors les acquéreurs, locataires, et globalement tout ayant droit et ou occupants, seront ainsi informés et tenus de respecter intégralement le contenu du présent document.

Tout propriétaire d'une parcelle est subrogé aux droits de l'aménageur. Il peut exiger de tout autre propriétaire l'exécution et le respect du contenu du présent cahier des charges. En cas de litige entre les différents propriétaires, il doit se régler directement entre eux, par voie amiable, civile, ou judiciaire, sans que jamais, et sous aucun prétexte, l'aménageur ne puisse être mis en cause.

Chapitre 2 – CONDITIONS PARTICULIERES

Article 3 – Objet des cessions

La cession de chaque lot est consentie en vue de la construction de logements à usage d'habitation principale et à l'exercice non exclusif de professions libérales.

Les parcelles seront vendues comme terrain à bâtir aux conditions ordinaires de droit commun.

Tout acquéreur prendra la parcelle vendue, dans l'état où elle se trouve le jour de la vente ; et acquittera le montant de la transaction auprès de l'office notarial de l'aménageur ou tout autre office s'y substituant, dûment désigné par le Conseil Municipal de la commune de Vains au jour de la signature de l'acte authentique. A ce jour :

Etude de Maître LEGROS Olivier, 40 Grande Rue – 50530 SARTILLY – 02 33 89 20 50

L'aménageur 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.

La réunion de deux parcelles contiguës pour la construction d'un seul logement est interdite. Chaque acquéreur ne peut obtenir qu'une seule parcelle.

Article 4 – Revente d'une parcelle ou division

Afin d'éviter la revente d'une parcelle nue en totalité ou par division cette opération est interdite pendant le délai de construction prévu à l'article 5. Si toutefois, un cas de force majeure nécessitait la revente pendant ce délai, il devra être reconnu par l'aménageur qui en sera informé par un courrier relatant la situation et accompagné des pièces justificatives. Celui-ci aura de plein droit la faculté soit :

- D'accorder un délai supplémentaire d'une année valable une seule fois ;
- De réacquérir au prix coutant la parcelle de l'acquéreur défaillant (frais et honoraires à la charge de ce dernier) ;
- De donner son autorisation pour une revente dont le prix ne pourrait être supérieur au prix d'achat.

Article 5 – Délais d'exécution

Dès l'acte authentique de cession établi, l'acquéreur s'engage à :

- Déposer une demande de permis de construire dans les 12 mois suivant la signature de l'acte authentique de cession, conforme aux dispositions du **Plan Local d'Urbanisme** de la commune de Vains, ou tout document d'urbanisme pouvant s'y substituer.
- Entreprendre les travaux de construction dans un délai maximum de 24 mois, à compter de la date d'obtention du document Permis de Construire, à ses frais et risques.
- Avoir achevé les travaux de construction dans un délai de 24 mois, à compter de la date d'ouverture de chantier, cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation, par l'acquéreur, du document DAACT déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux.

- Avoir achevé la réalisation des espaces extérieurs (engazonnement, plantations, clôtures, etc.),
 - Dans un délai de 36 mois, à compter de la date d'obtention du document permis de construire
 - Dans un délai de 12 mois, à compter de la date d'achèvement des travaux (Cerfa DAACT)

Article 6 – Prolongation éventuelle des délais d'exécution

L'acquéreur devra anticiper ses éventuels retards d'exécution, et faire la demande de prolongation auprès de l'aménageur, au moyen d'un courrier en recommandé ou remis en Mairie contre décharge, dans lequel il précise ses motivations et les difficultés rencontrées. La preuve de cas de force majeure et la justification de la durée de l'empêchement d'exécution sont à la charge de l'acquéreur.

L'aménageur examinera la requête en prolongation de délais d'exécution et pourra accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et dûment justifiés.

Sachant que les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant un cas de force majeure ; sauf s'il s'agit de retards ou défaillances non imputables à l'acquéreur.

Article 7 – Sanctions encourues

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge de l'acquéreur, inscrites dans le présent cahier des charges, l'aménageur pourra, selon la nature du manquement et à son choix, demander des dommages et intérêts, ou entamer une procédure d'annulation, ou de résolution de la vente.

En cas de constat de manquements, l'aménageur mettra en demeure, par courrier recommandé, ou remis en mains propres contre décharge ou par acte d'huissier, l'acquéreur de satisfaire aux obligations inscrites dans le présent cahier des charges, dans un délai de six mois.

Passé ce délai, si l'acquéreur n'a pas donné suite aux prescriptions de mise en demeure, l'aménageur pourra engager une action aux fins de résolution de la vente, réclamer une indemnité fixée à 1/1000^{ème} du prix de cession hors taxe par jour de retard dans la limite de 15 % du montant de la vente du terrain.

Dans l'hypothèse où cette clause viendrait à être appliquée en cas de résolution de la vente, les sommes versées par l'acquéreur à l'aménageur, jusqu'à la date de résolution de la vente, seront restituées à la signature de l'acte de restitution. En cas de construction partielle l'aménageur pourra exiger la remise en l'état initial du terrain tel qu'il était au jour où l'aménageur l'a vendu à l'acquéreur. Aucune indemnité sous quelques formes que ce soit ne pourra être exigée par l'acquéreur auprès de l'aménageur.

L'ensemble des frais, droits et honoraires auxquels donnerait lieu l'application du présent article seront à la charge de l'acquéreur défaillant.

Chapitre 3 – TERRAINS CEDES

Article 8 – Assurances

L'assurance dommage-ouvrage est contractée par le maître d'ouvrage selon la réglementation en vigueur.

Article 9 – Impôts et Taxes

Chaque acquéreur paiera les impôts, contributions, taxes, de toute nature, en vigueur sur le territoire de la commune de Vains, et relatif à la parcelle qui lui est vendue, à compter de la signature de l'acte authentique selon la règle du « prorata temporis ».

L'acquéreur devra déposer, dans les formes et délais prévus, au centre des impôts fonciers :

7, rue Louis MILLET 50300 AVRANCHES

une déclaration relative à l'achèvement de sa construction (Cerfa DAACT)

Il pourra également déposer les pièces nécessaires à l'obtention de toute demande en exonération éventuelle.

Article 10 – Bornage

L'aménageur a fait procéder au bornage des parcelles.

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 authentique de vente.

Un plan régulier de chaque parcelle sera dressé par un géomètre expert désigné par l'aménageur, et il sera joint à l'acte de vente. Il définira les limites de la parcelle et sa contenance définitive.

Afin d'éviter les inconvénients graves résultant d'une erreur commise dans l'implantation des constructions, celle-ci devra être réalisée par une personne qualifiée.

A partir de ce moment, l'acquéreur sera seul responsable de la conservation des points implantés et des bornes mises en place. En cas de manquement, l'acquéreur assume la charge financière liée au repositionnement des dits points et bornes.

Article 11 – Respect des contraintes réglementaires et contractuelles

- Documents d'urbanisme :

L'acquéreur s'engage à respecter les dispositions du PLU actuellement applicable sur le périmètre du lotissement, conformément au permis d'aménager (PA N° 050612 19 J0001) délivré ou tout autre document s'y substituant, dans l'ensemble de ses documents constitutifs ; ainsi que toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'autorité compétente.

En vertu du caractère réglementaire du PLU, l'ensemble des prescriptions de ce document est opposable à toute autorisation d'urbanisme délivrée sur le territoire de la commune de Vains.

Dans tous les cas, la responsabilité de la commune de Vains ne pourra être engagée en raison des dispositions des documents d'urbanisme, ou des éventuelles modifications que l'autorité compétente pourra apporter à ce document.

- Prescriptions complémentaires d'architecture, d'urbanisme, et techniques

L'acquéreur s'engage également à respecter les dispositions complémentaires portées au plan de composition, ainsi qu'au règlement.

Des recommandations paysagères et des recommandations relatives aux principes constructifs, aux choix énergétiques et à la gestion de l'eau sont également données dans le règlement.

L'acquéreur devra s'assurer que l'édification de sa construction ne porte pas atteinte aux droits des autres acquéreurs.

Article 12 – Exécution des travaux

Il est fortement conseillé à l'acquéreur de prendre toutes les dispositions vis-à-vis des différentes entreprises intervenant à son profit, avant le démarrage des travaux. Il devra veiller à l'état des abords du chantier, dans le respect des parties communes et sur le nettoyage des voiries en fin de journée, si besoin. En aucun cas, les entrepreneurs de l'acquéreur ne doivent préparer les travaux ou entreposer des matériaux sur les voies ou espaces communs, pas plus que sur les terrains voisins, sauf à produire une autorisation écrite, datée et signée des personnes concernées.

En cas de dommage, dégradations, ou manquement constaté, lors de l'édification des constructions, soit en raison d'un manque de précaution, ou d'un usage abusif ou inapproprié des équipements de la Résidence Les Domaines les frais de réparation incomberont à l'acquéreur de la parcelle négligent.

Article 13 – Accès, branchements et canalisations de la parcelle

L'aménageur exécutera conformément au document d'urbanisme en vigueur sur la commune de Vains, les équipements publics et leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement

des espaces libres et des réseaux destinés à être incorporés au domaine public de la collectivité, soit être remis aux organismes concessionnaires.

Sous réserve que d'autres délais ne soient fixés dans l'acte de cession ou de ses annexes, l'aménageur s'engage à exécuter la voirie permettant l'accès à la parcelle cédée, et d'autre part les canalisations et réseaux permettant la viabilisation de ladite parcelle.

Les équipements communs à usage collectif de la Résidence Les Domaines comprennent notamment :

- Les voies de desserte intérieures au dit lotissement, les trottoirs. Les voiries définitives seront exécutées dans les 18 mois qui suivent la DAACT du dernier lot.
- Les différents réseaux empruntant les voies de desserte du dit lotissement jusqu'à leur branchement au droit des parcelles (eau potable, assainissement, électricité, téléphone, ...)
- Le réseau d'éclairage public qui sera mis en œuvre lors de la réalisation de la voirie définitive,
- Le réseau pluvial des voiries, éventuellement la gestion des eaux résiduelles des puits d'infiltration des parcelles
- Les espaces verts.

L'acquéreur assurera à ses frais la réalisation des branchements, et l'extension des réseaux à l'intérieur de sa parcelle.

Celui-ci restera responsable de ces différents raccordements et branchements jusqu'à leur jonction aux dispositifs réalisés par l'aménageur.

Tout raccordement et branchement, autre que ceux prévus par l'aménageur seront à la charge exclusive de l'acquéreur, après demande écrite adressée en mairie de Vains, et accord de cette dernière.

Article 14– Gestion des eaux pluviales

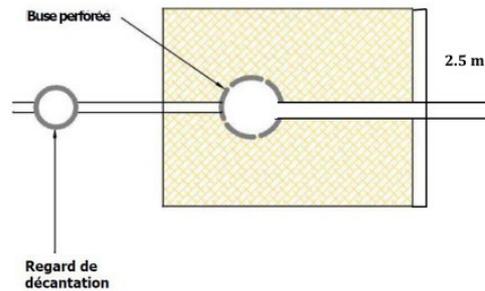
Conformément au dossier technique au titre de la loi sur l'eau, (dossier consultable en mairie), chaque acquéreur devra à ses frais, installer un dispositif enterré de type puits d'infiltration tel que décrit ci-après, permettant de collecter les eaux de pluie issues de ses aménagements. Celui-ci devra respecter les règles de dimensionnement figurant ci-après. Cette installation sera inscrite et matérialisée au plan du dossier de Permis de construire. Seul le trop plein sera redirigé vers le réseau pluvial communal.

Les règles de dimensionnement du puits d'infiltration sont les suivantes :

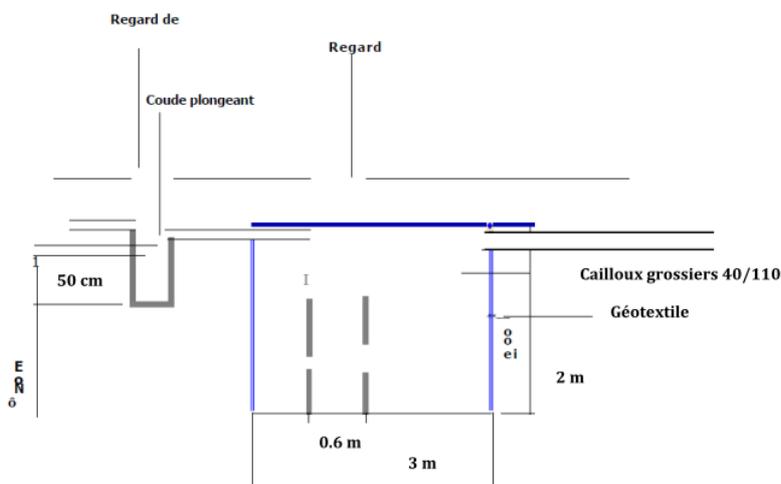
	Caractéristiques du puisard
Longueur de la cavité	3 M
Largeur	2.5 M
Profondeur utile	2 M
Diamètre de la buse	0.6 M
Porosité des matériaux	0.5 M
Volume utile	7.5m ³

- Ils doivent être implantés à 5 ml minimum des habitations et 3 ml des arbres/arbustes et limites séparatives. A défaut, des anti-racinaires et film étanche doivent efficacement protéger les habitations et les puits des plantations.
- Dans tous les cas, les habitations voisines doivent être à plus de 5 ml du puits de la propriété considérée.
- Ils doivent être alimentés par une canalisation avec un regard de décantation en amont.
- La canalisation aval doit être en mesure d'évacuer les débits centennaux vers le réseau d'eau pluviale du lotissement ou à défaut les caniveaux grilles de la voirie nouvellement créée.

Vue de dessus



Coupe longitudinale



Les acquéreurs ne pourront en aucun cas modifier l'écoulement de l'eau de ruissellement, et plus spécialement aggraver l'obligation pour chacun de recevoir l'eau de ruissellement provenant des parcelles supérieures ; ni d'y faire obstacle, même partiellement ou temporairement.

Chapitre 4 – REGLES D'INTERET GENERAL

Article 15 – Entretien

L'aménageur assurera l'entretien des espaces communaux (voiries, chemin et espaces verts), et plus globalement l'entretien des installations dont il a la compétence.

L'acquéreur assurera l'état de propreté et d'entretien, de sa parcelle et des constructions édifiées.

Les dépôts (ordures, déchets verts, matériaux, etc) sont interdits sur les parcelles, les espaces collectifs, les voies, les terrains vides.

L'acquéreur sera tenu de nettoyer, remettre en état, les espaces qu'il aurait ainsi souillés.

Tout élevage est interdit sur l'ensemble de la Résidence Les Domaines.

Article 16 – Déchets ménagers et déchetteries

Cette compétence incombe à la Communauté d'Agglomération Mont Saint Michel Normandie. Chaque propriétaire, locataire, et globalement tout ayant droit ou occupant devra respecter le mode de gestion des déchets sur le territoire de la commune de Vains, dans ses dispositions actuelles (apport volontaire de l'utilisateur), et dans les futures évolutions du système de collecte.

Article 17 – Affichage

Toute forme de publicité, fléchage, affichage, sont interdits dans la Résidence Les Domaines, sous réserve des exceptions suivantes :

- Pour les plaques professionnelles de petit format (A4 maxi),
- Pour les panneaux indiquant qu'une maison est à vendre ou à louer,
- Pour les panneaux dits de chantiers ou administratifs, à durée réglementée

Article 18 – Stationnement

L'aménageur a intégré dans la Résidence Les Domaines, deux espaces dédiés au stationnement des visiteurs. Le positionnement de ces équipements est visible sur le plan de composition du dit lotissement. Les propriétaires, locataires, et globalement tout ayant droit ou occupants ne peuvent se les attribuer. Chaque propriétaire, locataire, et globalement tout ayant droit ou occupants, aménagera à l'intérieur de sa parcelle au moins deux places de stationnement privatives.

Article 19- Végétalisation et plantations

L'aménageur souhaite contribuer fortement à la qualité environnementale de la Résidence Les Domaines. A ce titre, les aménagements prévus seront conformes au projet paysager contenu dans le permis d'aménager et portés à la connaissance des acquéreurs. Dans le but de maintenir la biodiversité locale, les essences locales, et espèces régionales seront privilégiées.

La végétalisation de l'espace mis en place par l'aménageur sur les parcelles situées à l'ouest du lotissement Résidence Les Domaines (Lots 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10), sera cédée à l'acquéreur, qui en aura la charge et l'entretien. Ainsi, tout arbre ou arbuste abattu, quelle qu'en soit la raison, sera remplacé par un arbre ou arbuste de même essence, aux frais de l'acquéreur.

Pour ce qui est des plantations nouvelles, l'aménageur rappelle aux acquéreurs qu'ils doivent se conformer aux prescriptions du Code Civil (articles 671, 672, 673) qui fixe les distances de plantation en fonction de la hauteur des arbres et arbustes, vis-à-vis des tiers qui bordent leur parcelle.

La plantation d'espèces végétales qualifiées d'invasives est interdite.

Article 20 – Bruits et nuisances sonores

Selon Arrêté préfectoral en vigueur :

- A l'écriture de ce règlement, l'arrêté préfectoral prévoit que : les travaux de bricolage ou de jardinage réalisés par des particuliers ou des entreprises à l'aide d'outils ou d'appareils susceptibles de causer une gêne pour le voisinage en raison de leur intensité sonore, tels que tondeuses à gazon à moteur, tronçonneuses, perceuses, raboteuses ou scies mécaniques etc ... ne peuvent être effectués que conformément à l'arrêté préfectoral en vigueur. A titre d'exemple l'arrêté préfectoral n°97-159 en vigueur au jour de la signature, précise :
 - Les jours ouvrables de 8 h30 à 12 h et de 14 h 30 à 19 h 30

- Les samedis de 9 h à 12 h et de 15 h à 19 h
- Les dimanches et jours fériés de 10 h à 12 h.

Article 21 – Boîtes aux lettres

Tout acquéreur de lot assurera à ses frais la fourniture et la mise en place d'une boîte aux lettres conforme aux normes françaises, installée selon les normes en vigueur.
Elle sera installée en limite de sa propriété côté voirie.

Article 22 – Clôtures

Il convient de se référer aux documents d'urbanisme en vigueur.

Article 23 – Modification du cahier des charges

S'agissant d'un lotissement communal, le Conseil Municipal reste seul à pouvoir modifier ce cahier des charges. L'avis des colotis pourra être demandé à titre consultatif.

Article 25 – Litige

La Commune de Vains sera tenue à toutes les garanties ordinaires et de droits. Tout litige entre propriétaire doit se vider directement entre eux sans que jamais et sous aucun prétexte l'aménageur puisse être mis en cause.

Essences paysagères recommandées :

Noisetiers, Fusain d'Europe, Troène, Prunier mirobolant, Lilas, Cerisier à grappe, Aubépine, Pommier commun, Poirier commun, Merisier et Prunelier