



Commune de :

**GUICHEN
PONT- REAN**

Objet :

**Aménagement du Lotissement communal
« LES MERISIERS »**

Etude:

PERMIS D'AMENAGER

Pièce :

CAHIER DES CHARGES

Indice :		Objet de la révision :	Date :
		Création du document	FEVRIER 2018

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 - GENERALITES	5
Article 1 - Définition	5
Article 2 - Objet du présent cahier des charges	5
Article 3 - Force obligatoire du présent cahier des charges	5
Article 4 - Objet de la cession - Garanties	5
Article 5 - Acquisition de plusieurs lots	6
Article 6 - Revente des lots	6
Article 7 - Suivi architectural	6
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS AFFERENTES AUX EQUIPEMENTS COMMUNS	6
Article 8 - Equipement communs - branchements – télévision	6
Article 9 - Création des dits équipements	7
Article 10 - Propriété des équipements	7
Article 11 - Obligation générale de conservation et d'entretien	7
Article 12 - Aggravation des charges	7
CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS AFFERENTES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTIONS	8
Article 13 - Obligation de construire	8
Article 14 - Nivellement et implantation	8
Article 15 - Travaux de géomètre	8
Article 16 - Sujétions relatives aux travaux de construction	8
Article 17 - Terres végétales	9
Article 18 - Clôtures et plantations sur voies, à l'alignement et sur les limites séparatives	9
Article 19 - Achèvement et conformité des travaux de constructions	10
Article 20 - Tenue générale	10
CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS DIVERSES	10
Article 21 - Obligation de construire	10
Article 22 - Affichage public	10
Article 23 - Bruits	10
Article 24 - Entretien du terrain et ultérieurement des pelouses et des espaces verts	10
Article 25 - Servitudes imposées à chaque lot	11
Article 26 - Servitudes de protection de la végétation	11
Article 27 - Obligation de contracter une assurance	11
CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS AFFERENTES AUX VENTES QUI SERONT REALISEES PAR LE LOTISSEUR	11
Article 28 - Garantie	11
Article 29 - Servitudes	11
Article 30 - Propriété – jouissance – information relative à la responsabilité et l'assurance dans le domaine de la construction	12
Article 31 - Engagement de l'acquéreur	12
Article 32 - Contribution – charges – taxe foncière - taxe	13
Article 33 - Paiement	13
Article 34 - Frais et honoraires	13
Article 35 - Solidarité	13
Article 36 - Actes de vente	14
Article 37 - Publicité foncière	14
ANNEXE N°1 AU CAHIER DES CHARGES : PRESTATIONS POUR LES BRANCHEMENTS	15

CHAPITRE 1 - GENERALITES

Article 1 - Définition

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

Ce lotissement dénommé Lotissement Les Merisiers a une superficie de 14555 m² environ. Ce lotissement destiné à usage d'habitation principale et accessoirement à l'exercice de professions libérales, comportera 28 lots et sera réalisé par la commune de Guichen dénommé « Le lotisseur » dans le présent règlement.

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

Le lotissement est composé des parcelles cadastrales suivantes :
Commune de GUICHEN (35) – Section ZE – parcelles 133, 134.

Article 2 - Objet du présent 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 qui seront consenties par le lotisseur, de même que les conditions de reventes successives qui pourront être consenties par les premiers acquéreurs.

Article 3 - Force obligatoire du présent 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 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, excédant 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 le délai, il devra être reconnu par la Commune de Guichen. 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 réacquisition par la Commune de Guichen, les frais et honoraires occasionnés par cette revente seront à la charge de l'acquéreur défaillant.

Article 7 - Suivi architectural

Le dossier de permis de construire ne pourra être déposé qu'après avis favorable de l'architecte-urbaniste sur lotissement sur le projet :

L'Atelier du Marais

50 rue de Vitré

35 300 Fougères

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS AFFERENTES AUX EQUIPEMENTS COMMUNS

Article 8 - Equipement communs - branchements – télévision

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

- réseau d'assainissement avec raccordement à l'égout communal,
- voie de desserte,
- réseaux d'évacuation des eaux pluviales,
- réseaux divers d'eau, d'électricité, du téléphone et télédistribution

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 ».

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

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

Télévision :

Les antennes extérieures sont interdites.

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

La hauteur de cette parabole ne dépassera pas 1,50 mètre du niveau du terrain naturel et une circonférence de 0,80 mètre de diamètre.

N.B : Tout déplacement éventuel de surbaissés (bateaux), citerneaux, coffrets de branchement, lampadaire, etc ... sera à la charge des acquéreurs de lot et ce après avis de la commune et du lotisseur.

Article 9 - Création des dits équipements

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

Article 10 - Propriété des équipements

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 générale 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 3 – DISPOSITIONS AFFERENTES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTIONS

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 géomètre

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 - Sujétions 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 empiérement 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 au 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 végétales

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

La terre végétale décapée en condition sèche 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 condition sèche 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 - Clôtures et plantations sur voies, à l'alignement et sur les limites séparatives

Les clôtures et plantations seront réalisées conformément à l'article 11 du règlement du lotissement.

Clôtures provisoires.....

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

Clôtures et plantations définitives.....

Concernant les clôtures et plantations sur rue ou en rive d'espace public circulé par les véhicules

Une haie vive arbustive sera plantée par le lotisseur sur le domaine privé.

Cette haie devra être entretenue par l'acquéreur à ses frais et ne devra en aucun cas être arrachée.

Dans le cas d'un arrachage involontaire d'un ou plusieurs sujets constituant la haie, l'acquéreur sera tenu de replanter les sujets selon les essences autorisées.

La haie aura une garantie d'un an après sa plantation. Au-delà, s'il s'avère que des changements d'arbustes soient nécessaires, ils seront à la charge de l'acquéreur.

Concernant les autres clôtures :

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 du lotissement.

Il est précisé que les clôtures devront être terminées au maximum l'année suivant l'achèvement de la construction.

Pour les clôtures en limites séparatives, l'annexe II bis du règlement du lotissement mentionne les lots qui auront la charge de la réalisation de la haie vive arbustive et indique la limite séparative concernée. Les acquéreurs de ces lots seront tenus de réaliser cette haie conformément aux dispositions de l'article 11 du règlement.

Pour les clôtures communes à deux ou plusieurs lots ; elles 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.

La limite mitoyenne séparant deux enclaves privatives jumelées sera sans grillage.

Article 19 - Achèvement et conformité des travaux de constructions

Les travaux de construction et d'aménagement des espaces extérieurs devront être achevés à compter du démarrage du chantier:

- dans les 2 ans maximum pour la construction,
- dans les 3 ans maximum pour la réalisation des espaces extérieurs (engazonnement, plantations, clôtures, etc.).

A l'issue de l'ensemble des travaux (y compris l'aménagement des espaces extérieurs), les acquéreurs seront tenus de déposer une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux en vue d'obtenir la non-opposition à la conformité. La délivrance de cette opposition donnera lieu au remboursement de la caution visée à l'article 33 du présent cahier des charges. Pour le cas où un co-loti ne justifie pas d'une remise en conformité dans l'année de l'opposition qui lui a été faite par la collectivité, la caution sera acquise de plein droit à la collectivité, si bon semble à cette dernière.

Article 20 - Tenue générale

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 vernis ou peints aussi souvent qu'il sera nécessaire de la faire, pour maintenir à l'ensemble, un aspect soigné.

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

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS DIVERSES

Article 21 - Obligation de construire

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 22 - Affichage public

Toute publicité ou affichage est interdit sous réserves 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 23 - 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 24 - Entretien du terrain et ultérieurement des pelouses et des 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 25 - Servitudes imposées à 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 à 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 26 - Servitudes de protection de la végétation

Les arbres qui seront plantés sur le domaine privé, conformément au règlement du lotissement, devront être préservés ou remplacés par des essences répertoriées en annexe du règlement.

Les acquéreurs auront l'obligation de protéger pendant et après les travaux, les arbres existants situés sur domaine public.

Article 27 - 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 5 – DISPOSITIONS AFFERENTES AUX VENTES QUI SERONT REALISEES PAR LE LOTISSEUR

Article 28 - 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 :

$$T = 0,008 \times S \text{ (S = surface en mètre carré)}$$

Précision sur les distances : précision normale - catégorie III, soit :

$$T_d = 0,015 + 0,0015 \times VL \text{ (L = longueur en mètre)}$$

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 29 - Servitudes

Les acquéreurs souffriront les servitudes apparentes ou occultes, continues ou discontinues, conventionnelles ou légales qui peuvent ou 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 0,01,1995.

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 devaient 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 de canalisation devra être dimensionné en vue de capter les eaux des fonds supérieurs.

Article 30 - Propriété – jouissance – information relative à la responsabilité 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 la possession réelle.

Il est rappelé qu'une loi n°78.12 du 41 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.

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'oeuvre 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 la revente dans 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 31 - Engagement de l'acquéreur

L'inexécution des engagements de l'acquéreur entraînera le plein droit la résolution de la vente. Cette inexécution fera l'objet d'un constat par huissier et la reprise des terrains 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 32 - Contribution – charges – taxe foncière - taxe

L'acquéreur paiera les impôts, contributions et charges de toute nature relatifs au lot qui lui est vendu et pourra être assujéti, à compter du jour 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.

Tout projet de construction sera soumis aux taxes d'urbanisme ci-après :

- Taxe d'aménagement
- Redevance d'archéologie préventive
- Participation financière à l'assainissement collectif

Article 33 - Paiement

Les acquéreurs paieront leur prix d'achat, à la commune, lotisseur, de la façon suivante :

- versement, à la signature de la promesse unilatérale de vente (PUV) établie par le notaire, d'un acompte de 2,5% du montant TTC. En cas d'annulation de la réservation pour des motifs autres que ceux énoncés dans la PUV, cet acompte sera conservé par la collectivité.

-versement, à la signature de l'acte de vente authentique, du solde du prix, qui devra intervenir dans un délai de 8 mois à compter de la signature de la PUV, sous réserve de l'obtention du permis de construire et des prêts bancaires (dans le cas contraire, la commune s'engage à rembourser l'acompte à l'acquéreur).

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.

-versement d'une caution d'un montant équivalent à 2,5% du montant HT du terrain. Cette dernière sera encaissée lors de la signature de l'acte de vente et sera restituée aux acquéreurs à l'obtention de la non-opposition à la conformité des travaux. En cas de non-conformité, la caution sera acquise de plein droit par la collectivité tel que prévu à l'article 19 du présent cahier des charges.

Article 34 - 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 35 - Solidarité

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 à l'égard de leurs héritiers et représentants.

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

Article 36 - 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 de permis d'aménager et ses pièces annexes.

Article 37 - Publicité foncière

Une expédition du présent cahier des charges sera publiée au bureau des hypothèques de REDON 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 n55-22 du 4 janvier 1995, de manière et dans les délais prévus aux articles 33 et 34 du dit décret.

ANNEXE N°1 AU CAHIER DES CHARGES : PRESTATIONS POUR LES BRANCHEMENTS

Lotissement Les Merisiers

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 par lot (2 m environ à l'intérieur)	Raccordement installation privée à ce branchement Compteur en accord avec la compagnie gestionnaire + pose d'un réducteur de pression
<u>Eaux usées</u>	
Réseau public	
1 branchement par lot (2 m environ à l'intérieur)	Raccordement installation privée à ce branchement Mise à niveau de la boîte de branchement
<u>Eaux pluviales</u>	
Réseau public	
1 branchement par lot (2 m environ à l'intérieur)	Raccordement installation privée à ce branchement
<u>Desserte téléphonique</u>	
Réseau souterrain	
1 branchement par lot (2 m environ à l'intérieur)	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 ENEDIS
1 branchement par lot (2 m environ à l'intérieur)	Raccordement installation privée à ce branchement
<u>Gaz :</u>	
Réseau souterrain	
1 branchement par lot	Raccordement installation privée à ce branchement
<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