



Opération d'habitats de Saint Hugeon 5

Maître d'Ouvrage : Ville de Lannion

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN

GÉNÉRALITÉS

L'opération d'habitat de Saint Hugeon 5, sise sur le territoire de Lannion a pour vocation d'accueillir, dans un environnement urbain de qualité, de l'habitat individuel dense et du collectif.

Ce projet s'inscrit dans le cadre d'une politique d'urbanisme qui vise notamment à produire une offre foncière tout en garantissant une qualité environnementale et une qualité du cadre de vie dans l'enveloppe urbaine existante.

Il retranscrit les principes énoncés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme de Lannion et vise à répondre à plusieurs cibles :

- Orienter le développement de la Ville vers une urbanisation prenant en compte des notions associées au développement durable afin de limiter son impact sur l'environnement,
- Apporter la dynamique de l'action publique afin de mener une urbanisation cohérente dans un délai raisonnable,
- Participer à la satisfaction de la demande de terrains à bâtir existant sur la Ville de Lannion dans un souci de densification et d'intensification d'un secteur déjà urbanisé et proche du centre ville.

OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer les règles de nature privée qui s'ajoutent aux dispositions à caractère réglementaire contenues dans le règlement du lotissement de Saint-Hugeon 5.

Il définit également les conditions générales de vente qui seront consenties par le lotisseur (la Ville de Lannion), et les conditions de revente successives qui pourront être consenties par les acquéreurs successifs.

FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES

Les règles énoncées dans le présent cahier des charges s'imposent :

- 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 sera annexé à l'acte de cession initial, mais également lors des aliénations successives, et dans les baux consentis sur les terrains ou les constructions édifiées sur lesdits terrains.

Tout acte de cession ou de location, précisera que le nouvel acquéreur, locataire a pris connaissance des droits et obligations résultant du présent cahier des charges et qu'il s'engage à les respecter.

MODIFICATIONS

Tant que la première vente ne sera pas intervenue, le vendeur pourra modifier les dispositions non réglementaires contenues dans le présent cahier des charges. Il pourra en ajouter d'autres qu'il estimerait nécessaire, après avis des services compétents, mais seulement si ces dispositions ne portent pas atteinte au droit des acquéreurs ayant déjà réservé un lot.

Après la première vente, toute modification du présent cahier des charges sera réalisée dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme en matière de lotissement.

Sommaire

ARTICLE 1 - DESIGNATION DES TERRAINS A LOTIR	p4
ARTICLE 2 - MORCELLEMENT	p4
ARTICLE 3 - GARANTIES	p4
ARTICLE 4 - SERVITUDES GENERALES ET PARTICULIERES	p4
ARTICLE 5 - SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	p5
ARTICLE 6 - PROPRIETE – JOUISSANCE	p5
ARTICLE 7 - CONTRIBUTIONS ET CHARGES	p5
ARTICLE 8 - PAIEMENT DES PRIX	p5
ARTICLE 9 - FRAIS ET HONORAIRES	p5
ARTICLE 10 - SOLIDARITE	p6
ARTICLE 11 - BUT DE L'ACQUISITION	p6
ARTICLE 12 - CONDITION DE REVENTE AVANT CONSTRUCTION	p6
ARTICLE 13 - FORMALITES DE PUBLICITE FONCIERE	p6
ARTICLE 14 - REMISE DES TITRES	p6
ARTICLE 15 - REGULARISATION DES CONTRATS DE VENTE	p6
ARTICLE 16 - ELECTION DE DOMICILE	p6
ARTICLE 17 - ETAT DES LIEUX	p7
ARTICLE 18 - ADRESSES ET BOITES AUX LETTRES	p7
ARTICLE 19 - EVACUATION DES EAUX PLUVIALES	p7
ARTICLE 20 - CONTROLE DES BRANCHEMENTS	p7
ARTICLE 21 - ENGAGEMENTS DES ACQUEREURS	p7
ARTICLE 22 - RÈGLES RELATIVES A L'HYGIENE ET L'ESTHETIQUE	p8
ARTICLE 23 - DELAIS D'EXECUTION	p8
ARTICLE 24 - PROLONGATION ÉVENTUELLE DES DÉLAIS	p8
ARTICLE 25 - SANCTIONS À L'ÉGARD DE L'ACQUÉREUR	p8
ARTICLE 26 - PROCÉDURE DE RÉALISATION DES PROJETS	p9
ARTICLE 27 - DESSERTES DES TERRAINS	p9
ARTICLE 28 - DEROULEMENT DU CHANTIER	p10
ARTICLE 29 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES COMMUNS	p10
ARTICLE 30 - PROPRIETES ET USAGE DES VOIES ET EQUIPEMENTS COMMUNS - SERVITUDES	p10

ARTICLE 1 - DESIGNATION DES TERRAINS A LOTIR

Les terrains figurent au cadastre de la Ville de LANNION, côte du Rest sur les parcelles cadastrées section CD n°1312 et n° 100 pour une contenance d'environ 52 588 m².

ARTICLE 2 - MORCELLEMENT

Le terrain a été divisé en 42 lots distincts, numérotés de 1 à 42. Le plan de morcellement définit la forme et l'emplacement des lots. La contenance exprimée au plan est susceptible d'être modifiée pour des raisons techniques lors de l'exécution des travaux de bornage.

<u>N° des lots</u>	<u>Surface</u>	<u>N° des lots</u>	<u>Surface</u>	<u>N° des lots</u>	<u>Surface</u>	<u>N° des lots</u>	<u>Surface</u>
Lot 1	789 m ²	Lot 12	603 m ²	Lot 23	468 m ²	Lot 34	436 m ²
Lot 2	586 m ²	Lot 13	481 m ²	Lot 24	360 m ²	Lot 35	360 m ²
Lot 3	581 m ²	Lot 14	498 m ²	Lot 25	374 m ²	Lot 36	360 m ²
Lot 4	592 m ²	Lot 15	534 m ²	Lot 26	278 m ²	Lot 37	300 m ²
Lot 5	575 m ²	Lot 16	529 m ²	Lot 27	LS	Lot 38	323 m ²
Lot 6	580 m ²	Lot 17	522 m ²	Lot 28	471 m ²	Lot 39	340 m ²
Lot 7	590 m ²	Lot 18	509 m ²	Lot 29	524 m ²	Lot 40	348 m ²
Lot 8	598 m ²	Lot 19	522 m ²	Lot 30	LS	Lot 41	LS
Lot 9	LS	Lot 20	LS	Lot 31	612 m ²	Lot 42	LS
Lot 10	754 m ²	Lot 21	409 m ²	Lot 32	867 m ²		
Lot 11	463 m ²	Lot 22	650 m ²	Lot 33	455 m ²		

LS : Logements sociaux

Les surfaces exactes des lots seront confirmées lors du bornage

ARTICLE 3 - GARANTIES

- Les terrains seront vendus comme **terrains à bâtir** avec toutes les garanties que comporte cette définition.
- Les acquéreurs seront tenus de prendre les lots à eux vendus dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance.
- Le lotisseur ne sera tenu à aucune garantie notamment de l'état du sol ou du sous-sol.
- La contenance de chaque lot, telle qu'elle sera indiquée après piquetage et bornage par les soins d'un géomètre expert, sera garantie aux acquéreurs.
- Les acquéreurs auront un délai d'un mois à compter de la signature de leur acte d'acquisition pour la faire vérifier, à leurs frais s'ils le souhaitent.
-

ARTICLE 4 - SERVITUDES GENERALES ET PARTICULIERES

Tout acquéreur déclare connaître le lot qui lui sera vendu pour l'avoir visité sur place.

ARTICLE 5 - SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les acquéreurs des lots seront tenus de **se conformer aux réglementations en vigueur, notamment au Plan Local d'Urbanisme (PLU) et aux prescriptions du règlement du lotissement définissant les règles d'implantation, de volume, d'aspect des constructions et obligation du permis de construire.**

L'ensemble des lots est concerné par :

- La servitude dite T5 : servitude aéronautiques de dégagement (Code de l'Aviation Civile) générée par l'aérodrome.
- La servitude dite PT2 : servitudes des centres de réception radioélectrique concernant la protection contre les obstacles des centres d'Émission et de Réception exploités par l'État (Code des Postes et Télécommunications) générées par le centre radioélectrique de l'aérodrome.

ARTICLE 6 - PROPRIETE

Les acquéreurs seront propriétaires du lot à compter du jour de la signature de la vente chez le notaire. En conséquence, **toute intervention (entretien, élagage, bornage...) sur le terrain après signature de la vente sera à la charge de l'acquéreur.**

Le cas échéant, la remise en état des coffrets ou toute dégradation sur le domaine public causés par le propriétaire ou les entreprises qu'il pourrait employer seront également à la charge des propriétaires (cf art. 17)

ARTICLE 7 - CONTRIBUTIONS ET CHARGES

Les acquéreurs s'acquitteront des impôts, contributions et autres charges de toute nature à compter du jour de la signature de l'acte de vente.

ARTICLE 8 - PAIEMENT DES PRIX

Les acquéreurs paieront leur prix d'achat comptant. **Un acompte de 10%** sera versé par l'acquéreur à signature du compromis de vente.

ARTICLE 9 - FRAIS ET HONORAIRES

Au moment de la signature des contrats d'acquisition, les acquéreurs devront payer entre les mains du notaire, en plus du prix, les frais, droits et honoraires des actes.

La Ville de Lannion s'acquittera des frais de bornage des lots.

Préalablement à la mise en vente des lots, la ville devra faire procéder au bornage des lots par un géomètre expert. Un plan régulier de chaque lot, dressé par un géomètre expert, sera annexé à l'acte de vente. Ce plan définira les limites du lot, sa contenance définitive et les règles de constructibilité. Il devra être utilisé pour établir le plan de masse annexé à la demande de permis de construire.

ARTICLE 10 - SOLIDARITE

Si plusieurs personnes se rendent acquéreurs conjointement d'un lot, il y aura solidarité entre elles.

ARTICLE 11 - BUT DE L'ACQUISITION

- **Les lots sont destinés à accueillir au moins un logement.**
- **L'acquisition d'un lot en vue d'agrandir une propriété est proscrite**, à l'exception des lots 10 et 11 uniquement dans le cadre d'un projet d'habitat participatif. Les frais inhérents à ce projet seront à la charge des acquéreurs.
- **La construction ou son usage à titre de résidence secondaire est interdite.**
- **Le lot 42 est dédié à la construction de logements intermédiaires** selon les indications du plan de composition.
- **Le stationnement de caravanes et mobile-homes est interdit.**

ARTICLE 12 - CONDITION DE REVENTE AVANT CONSTRUCTION

En cas de revente avant construction, l'ancien attributaire ne pourra recevoir qu'une somme représentant la dépense réellement engagée par lui et comprenant, au plus, le prix du terrain et les frais nécessités par la première vente.

ARTICLE 13 - FORMALITES DE PUBLICITE FONCIERE

Les ventes à intervenir seront publiées au service de publicité foncière de Lannion, par les soins d'un notaire.

ARTICLE 14 - REMISE DES TITRES

La Ville de Lannion ne remettra aucun titre de propriété aux acquéreurs mais, du seul fait des ventes qui leurs seront consenties, les acquéreurs pourront se faire délivrer personnellement et à leurs frais tous les extraits et expéditions d'actes concernant les lots par eux acquis.

ARTICLE 15 - REGULARISATION DES CONTRATS DE VENTE

Les contrats de vente des lots et tous actes subséquents seront régularisés par le ministère d'un notaire désigné à cet effet.

ARTICLE 16 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et des contrats de ventes, le lotisseur élit domicile à la mairie de Lannion.

ARTICLE 17 - ETAT DES LIEUX

L'acquéreur contactera les services techniques municipaux afin d'établir un état des lieux du terrain proche de la date de signature de l'acte de vente.

Cet état des lieux sera notamment l'occasion de vérifier la présence des bornes de géomètre.

La Ville de Lannion procédera à la réfection des éléments manquants ou détériorés identifiés lors de cet état des lieux.

Suite à la vente, toute détérioration sera à la charge du propriétaire.

ARTICLE 18 - ADRESSES ET BOITES AUX LETTRES

A compter de la délivrance du permis de construire chaque logement se verra attribuer une adresse (numéro et nom de rue), afin de garantir l'accès au service de secours.

Les propriétaires seront tenus d'installer une plaque de numéro de rue de manière visible du domaine public (sur le bâtiment ou l'entrée).

Cette plaque sera fournie sur demande par les services techniques municipaux.

Dans le cas d'îlots de boîtes aux lettres groupées, une plaque de numéro de rue devra être placée sur la boîte aux lettres et une autre au niveau du logement.

Chaque acquéreur est tenu d'entretenir cet équipement régulièrement.

ARTICLE 19 - EVACUATION DES EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées et réciproquement.

Pour rappel, la servitude d'écoulement des eaux naturelles sur le sol (article 640 et suivants du code civil) implique que le propriétaire d'un terrain situé en contrebas (appelée fonds inférieur) est tenu de supporter l'écoulement des eaux naturelles qui ruissellent sur son terrain, venant du terrain situé plus haut (appelé fonds supérieur). Le propriétaire du fonds inférieur ne peut donc pas faire obstacle à l'écoulement naturel en réalisant des travaux susceptibles d'entraîner une stagnation, voire un refoulement des eaux vers le fonds supérieur. Il peut toutefois faire des aménagements qui diminuent les désagréments, mais sans créer de préjudice au fonds supérieur. Le propriétaire du fonds supérieur ne peut réaliser des travaux modifiant le volume ou l'orientation de l'écoulement des eaux, c'est-à-dire aggravant la servitude du fonds inférieur.

Les lots 43 et 44 sont grevés d'une servitude de passage de canalisation d'eau pluviale conformément au plan de composition.

ARTICLE 20 - CONTROLE DES BRANCHEMENTS

Les acquéreurs ont l'obligation de faire procéder à un contrôle des branchements aux réseaux avant recouvrement des installations :

Pour les eaux pluviales par les services de la Ville de Lannion.

Pour les eaux usées et eau potable par les services de Lannion Trégor Communauté.

ARTICLE 21 - ENGAGEMENT ACQUEREURS

Les acquéreurs ont l'obligation de s'adapter aux contraintes des travaux d'exécution de la phase II .

ARTICLE 22 - RÈGLES RELATIVES A L'HYGIENE ET L'ESTHETIQUE

- Tous les dépôts de fumiers, ordures, épaves et autre sont interdits dans toute l'étendue du lotissement, sur le domaine public comme en terrain privé.
- Le fumier utilisé comme engrais dans les jardins sera enfoui immédiatement dans le sol.
- Les jardins seront soigneusement entretenus.
- L'élevage des animaux domestiques est interdit. Les propriétaires d'animaux domestiques prendront toutes dispositions nécessaires pour qu'ils ne soient pas bruyants, ne pénètrent pas sur les propriétés voisines et ne divaguent pas sur les voies.
- La construction de chenils, poulaillers ou enclos à titre d'élevage sera interdite dans toute l'étendue du lotissement.

ARTICLE 23 - DELAIS D'EXECUTION

L'acquéreur peut :

1. Communiquer au service urbanisme de la ville de Lannion son esquisse deux mois avant le dépôt de la demande de permis de construire. Il est rappelé à ce stade l'importance de la conformité du projet avec le règlement du lotissement.

L'acquéreur s'engage à :

2. Obtenir un permis de construire dans un délai d'un an à compter de la date de signature de l'acte de vente.
3. Démarrer la construction principale dans un délai de 2 ans à compter de l'acte notarié d'acquisition.
4. Avoir achevé la construction principale dans un délai de 3 ans à compter de la délivrance du permis de construire. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation d'une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux.

ARTICLE 24 - PROLONGATION ÉVENTUELLE DES DÉLAIS

Les délais seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le constructeur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations.

La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement sont à la charge de l'acquéreur.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

Les délais seront également suspendus en cas de contentieux notamment sur les autorisations d'urbanisme requises.

ARTICLE 25 - SANCTIONS À L'ÉGARD DE L'ACQUÉREUR

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

25.1 Dommages et intérêts

Si l'acquéreur n'a pas respecté les délais prévus à l'**article 23**, la Ville de Lannion pourra le mettre en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 2 mois pour les paragraphes 23-2, et 23-3 et de 3 mois en ce qui concerne celui du paragraphe 23-4.

Passé ces délais, si l'acquéreur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la Ville de Lannion pourra résoudre le contrat de vente dans les conditions fixées ci-après à moins qu'elle ne préfère recevoir une indemnité fixée à 1/1000ème du prix de cession hors taxe par jour de retard avec un maximum de 10%. Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint 10%, la Ville de Lannion pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

25.2 Résolution de la vente

La résolution de la vente interviendra de plein droit par décision du vendeur en cas de non paiement de l'une quelconque des fractions de prix à son échéance et ce, un mois après une mise en demeure de payer restée sans effet.

ARTICLE 26 - PROCÉDURE DE RÉALISATION DES PROJETS

La Ville de Lannion entend mettre en place un certain nombre de moyens destinés à favoriser la qualité des réalisations.

26.1. Information de l'acquéreur

La Ville de Lannion fournira au moment de la réservation, à l'acquéreur :

- le plan individuel de lot
- le règlement du lotissement
- le présent cahier des charges

26.2. Topographie – implantation des constructions – géomètre expert

L'implantation des constructions sera effectuée par un géomètre à l'issue de laquelle un procès verbal sera rédigé. Cette demande préalable s'effectuera au moins 10 jours avant le démarrage des travaux.

La cote altimétrique de la dalle brute du RDC mentionnée sur le plan individuel de lot sera vérifiée par un géomètre (la réservation pour la dalle finie sera également à fournir). La vérification se fera dans un délai de trois semaines à compter de la demande.

En cas de non respect de cette côte, la Ville de Lannion se réserve le droit d'exiger la mise en conformité de celle-ci.

Ces prestations seront réalisées par le cabinet de géomètre QUARTA et seront à la charge de la ville de Lannion.

ARTICLE 27 : DESSERTE DES TERRAINS

- L'ensemble des lots sera viabilisé par la Ville de Lannion.
- Le cas échéant, les coffrets déjà installés par la Ville de Lannion devront faire l'objet d'une intégration qualitative au bâti ou à la clôture.
- **Le projet devra être pensé en fonction des branchements et réseaux existants.** Les déplacements de coffrets ou de branchements ne seront pas acceptés.

- Les boîtiers de raccordement seront enfermés dans des coffrets situés en limite de propriété. **Les raccordements souterrains individuels sont à la charge des acquéreurs, à l'intérieur de leur parcelle.**

ARTICLE 28 : DÉROULEMENT DU CHANTIER

- Au démarrage des travaux de construction sur un lot, le propriétaire devra s'assurer qu'**un empiérement sommaire de l'entrée a été effectué afin de limiter la présence de boue sur l'espace voirie.**
- Le propriétaire devra également s'assurer qu'**aucun dépôt (terre, matériaux...) n'a lieu sur un lot voisin ou sur l'espace public.**
- Toute détérioration de la chaussée ou de tout élément y afférant (bordures, regards, plantations, mobilier...) causée à l'occasion de travaux de construction sur un lot donnera lieu à une **remise en état de l'espace public et des biens publics** à la charge du propriétaire du lot assiette de la construction.
- A l'intérieur du périmètre du lotissement, les entrepreneurs missionnés par l'acquéreur auront la charge des **réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement général.**
- En cas de défaillance des entrepreneurs, la Ville de Lannion 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 pas pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous les acquéreurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés.
- Les cheminements piétons ne pourront être utilisés pour accéder aux chantiers.

ARTICLE 29 : ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES COMMUNS

L'entretien des espaces libres hors espaces privatifs sera assuré par la Ville de Lannion, avec le concours des propriétaires ou locataires pour les trottoirs et caniveaux conformément à l'arrêté municipal n°2015-57 relatif à l'entretien des trottoirs.

ARTICLE 30 : PROPRIETES ET USAGE DES VOIES ET EQUIPEMENTS COMMUNS - SERVITUDES

Les espaces et équipements à usage commun seront la propriété de la Ville de Lannion qui en assurera la conservation, la gestion et l'entretien.

Les espaces libres du lotissement seront d'usage public et la voie sera ouverte à la circulation publique.