

Département du Morbihan  
Commune de Pluvigner  
Le Pratello – RD n°768

# C AHIER DES CHARGES

---

- 26 avril 2018 -

# L OTISSEMENT « LE PETIT PRATELLO »

# SOMMAIRE

<b>TITRE I - OBJET DU CAHIER DES CHARGES</b>	<b>3</b>
▶ <i>ARTICLE 1 : OBJET</i>	3
▶ <i>ARTICLE 2 : FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES</i>	3
▶ <i>ARTICLE 3 : PERIMETRE - DESIGNATION</i>	3
▶ <i>ARTICLE 4 : DESTINATION DU LOTISSEMENT</i>	3
<b>TITRE II - LES EQUIPEMENTS COMMUNS</b>	<b>4</b>
▶ <i>ARTICLE 5 : DESCRIPTION</i>	4
▶ <i>ARTICLE 6 : CREATION DES EQUIPEMENTS - OBLIGATIONS DU LOTISSEUR</i>	4
▶ <i>ARTICLE 7 : PROPRIETE DES EQUIPEMENTS COMMUNS</i>	4
▶ <i>ARTICLE 8 : OBLIGATION GENERALE DE CONSERVATION ET D'ENTRETIEN</i>	4
▶ <i>ARTICLE 9 : CONTRIBUTIONS DES PROPRIETAIRES AUX CHARGES AFFERENTES AUX EQUIPEMENTS</i>	4
▶ <i>ARTICLE 10 : AGGRAVATION DES CHARGES</i>	5
<b>TITRE III - TRAVAUX DE CONSTRUCTION</b>	<b>6</b>
▶ <i>ARTICLE 11 : REALISATION ET SUJETIONS RELATIVES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION</i>	6
▶ <i>ARTICLE 12 : RACCORDEMENT AUX RESEAUX</i>	6
▶ <i>ARTICLE 13 : ENTRETIEN EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS</i>	7
▶ <i>ARTICLE 14 : DEPOT DE GARANTIE</i>	7
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS DIVERSES</b>	<b>8</b>
▶ <i>ARTICLE 15 : JARDINS - REALISATION DES CLOTURES ET PLANTATIONS</i>	8
▶ <i>ARTICLE 16 : AFFICHAGE ET SIGNALISATION</i>	8
▶ <i>ARTICLE 17 : SUBDIVISION DE LOT</i>	8
▶ <i>ARTICLE 18 : ANTENNES</i>	8
▶ <i>ARTICLE 19 : NUISANCES SONORES</i>	8
▶ <i>ARTICLE 20 : ANIMAUX</i>	8
▶ <i>ARTICLE 21 : DECHARGES - ORDURES MENAGERES</i>	8
▶ <i>ARTICLE 22 : SERVITUDES IMPOSEES AUX LOTS</i>	9
▶ <i>ARTICLE 23 : SERVITUDES IMPOSEES AUX EQUIPEMENTS COMMUNS</i>	9
<b>TITRE V - IMPLANTATION ET BORNAGE</b>	<b>9</b>
▶ <i>ARTICLE 24 : MESURAGE ET BORNAGE</i>	9
▶ <i>ARTICLE 25 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</i>	9
<b>TITRE VI - VENTE DES LOTS</b>	<b>10</b>
▶ <i>ARTICLE 26 : GARANTIE</i>	10
▶ <i>ARTICLE 27 : SERVITUDES</i>	10
▶ <i>ARTICLE 28 : PROPRIETE - JOUISSANCE</i>	10
▶ <i>ARTICLE 29 : CONTRIBUTIONS ET CHARGES</i>	10
▶ <i>ARTICLE 30 : MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES</i>	10

# TITRE I - OBJET DU CAHIER DES CHARGES

## ► **Article 1 : Objet**

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer les règles de caractère privé du lotissement dénommé « Le Petit Pratello » à Pluvigner. Ces règles s'ajoutent aux dispositions d'urbanisme en vigueur sur le lotissement.

Il fixe également les conditions générales de vente ou location qui seront consenties par le lotisseur, de même que les conditions de revente ou location successives qui pourront être consenties par les premiers acquéreurs.

## ► **Article 2 : Force obligatoire du cahier des charges**

Les règles définies au présent document s'imposeront :

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

Le présent cahier des charges est opposable à et par quiconque détient ou occupe, à quelques titres que ce soit, même à titre d'héritier, de donataire, ou de bénéficiaire d'apport en société, tout ou partie du lotissement.

A cet effet, il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location ou de reventes ou locations successives.

Le respect des règles du présent document est assuré par par l'Association Syndicale des propriétaires du lotissement.

Tout propriétaire peut également en demander directement l'application sans avoir à justifier de l'inaction de l'Association Syndicale.

En cas de transgression ou de différend, le Tribunal de Grande Instance est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée, notamment en démolition, et allouer des dommages et intérêts.

Tout propriétaire de terrain est subrogé aux droits du lotisseur. Il peut exiger de tout autre propriétaire, directement par l'Association Syndicale, l'exécution des conditions imposées et auxquelles celui-ci aurait contrevenu.

Par suite, tout litige entre propriétaires doit se régler directement entre eux, sans que, jamais sous aucun prétexte, le lotisseur en tant que tel puisse être mis en cause.

## ► **Article 3 : Périmètre - Désignation**

Le périmètre du lotissement « Le Petit Pratello » est constitué par plusieurs parcelles, sises commune de Pluvigner, figurant au cadastre de la commune avant division en section AE numéros 91, 183 et 184.

## ► **Article 4 : Destination du lotissement**

Le lotissement « Le Petit Pratello » est destiné à recevoir des maisons individuelles à usage d'habitation et d'activités compatibles avec l'habitat (professions libérales...).

## TITRE II - LES EQUIPEMENTS COMMUNS

### ► **Article 5 : Description**

Les parties à l'usage collectif de tous les habitants du lotissement sont constituées par toutes les parties du terrain non réservées aux parties privées et par tous les ouvrages de toute nature qui y sont et seront aménagés.

Les équipements communs comprennent notamment :

- la voie de desserte ;
- les réseaux d'évacuation des eaux usées ;
- les réseaux de distribution : eau potable, électricité, génie civil de télécommunication, éclairage public, y compris l'ensemble des canalisations, câbles et accessoires souterrains, ainsi que les appareillages extérieurs (bornes, coffrets...)
- le bassin de rétention paysagé avec ses équipements et plantations ;
- les emplacements de stationnement visiteurs ;
- la signalisation.

### ► **Article 6 : Création des équipements - obligations du lotisseur**

La création des équipements communs, désignés ci-dessus et décrits dans le programme des travaux, est à la charge du lotisseur. Ils doivent être exécutés et achevés dans les conditions et délais prévus par le permis d'aménager approuvant le lotissement.

Le lotisseur est tenu de mettre lesdits équipements en état de conformité avec les plans et programme des travaux, ainsi qu'avec les règles de l'art.

### ► **Article 7 : Propriété des équipements communs**

Lorsque les tranches de travaux prévus aux programmes seront achevées, l'association prendra en charge la gestion des équipements communs dès le procès-verbal de réception, avec ou sans réserve, de ces ouvrages. La propriété, totale ou partielle, de ces mêmes équipements sera automatiquement transférée à l'association, dans les trois mois suivant ladite réception.

Obligation est faite aux propriétaires de lots d'accepter ce transfert de propriété et la prise en charge par ladite association des contrats d'entretien en cours relatifs auxdits équipements.

Par la suite, et sous réserve que la commune accepte la propriété de certains équipements et/ou espaces communs, obligation est faite aux propriétaires, acquéreurs, et lotisseur, d'accepter cette cession à titre gratuit qui entraînera le classement des équipements visés dans le domaine communal.

### ► **Article 8 : Obligation générale de conservation et d'entretien**

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

L'Association Syndicale précise, si elle le juge opportun, les modalités de cet entretien.

L'obligation de conservation et d'entretien s'étend aux équipements non prévus ci-dessus et dont l'association syndicale déciderait la création.

### ► **Article 9 : Contributions des propriétaires aux charges afférentes aux équipements**

1° La charge d'entretenir, de réparer, voire de renouveler les équipements communs incombe aux propriétaires des lots, dès leur achèvement et mise en service, et bien que le transfert de propriété n'ait pas encore été opéré au bénéfice de l'association syndicale.

2° - L'association syndicale assume cette charge et la répartit entre les propriétaires.

3° - La répartition de cette charge est faite :

- a) entre tous les propriétaires, en ce compris le lotisseur quant aux parcelles non encore vendues ;

b) sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les différences de volume construit ou d'usage de la construction ;

c) non plus que le fait que des parcelles ne soient pas encore construites

4° Toute aggravation des charges d'entretien, du fait de l'un des propriétaires, à pour effet d'obliger ce dernier à payer, de ses deniers, l'excédent de charge correspondant.

Cette disposition s'applique notamment aux dégradations de voies consécutives à l'exécution des travaux de construction par chacun des acquéreurs et aux transports que cette exécution rend nécessaire.

► **Article 10 : Aggravation des charges**

Toute aggravation des charges, du fait ou de la faute d'un propriétaire, est exclusivement supportée par lui.

Cette disposition s'applique notamment aux dégradations de voies consécutives à l'exécution des travaux de construction par chacun des acquéreurs et aux transports que cette exécution rend nécessaire.

## TITRE III - TRAVAUX DE CONSTRUCTION

### ► **Article 11 : Réalisation et sujétions relatives aux travaux de construction**

Chaque propriétaire construit dans le respect des dispositions du présent cahier des charges, du règlement du lotissement et des dispositions réglementaires.

Chaque propriétaire s'engage à transmettre à son architecte, à son maître d'œuvre ou son constructeur les informations relatives au présent lotissement.

Chaque 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 de construction et de prendre toutes précautions pour que celle-ci ne soit pas aggravée. Il est tenu directement, à l'égard des autres propriétaires, de réparer tous désordres qui résulteraient desdits travaux.

Il lui est interdit de créer, par lui-même et ses entrepreneurs et ouvriers, tout dépôt de matériaux ou de gravats sur les espaces communs du lotissement. Il est en particulier interdit de gâcher du mortier sur les voies et trottoirs. Il doit procéder, dans les meilleurs délais, à l'enlèvement des gravats et déchets existants sur son propre lot.

### ► **Article 12 : Raccordement aux réseaux**

Toute construction doit se raccorder aux réseaux établis par le lotisseur selon les règles imposées par les règlements particuliers des concessionnaires de réseaux. Ce raccordement est réalisé aux frais de l'acquéreur.

Les emplacements du plan de vente sont indicatifs et en aucun cas opposables. Les emplacements définitifs devront être pris en compte par le constructeur après réalisation des travaux.

Dans le but d'harmoniser les travaux de viabilité, les branchements particuliers sont établis en même temps que les équipements communs, à savoir:

- Alimentation en eau potable :  
Citerneau installé 1 mètre environ à l'intérieur du lot (comprenant robinet d'arrêt en attente) et raccordé à la canalisation principale par une canalisation de diamètre 18/25 mm
- Eaux usées :  
Boîte de branchement installée en limite de chaque lot raccordée en gravitaire au collecteur principal par une canalisation de diamètre 160 mm avec départ de buse à l'intérieur du lot
- Eaux pluviales :  
Les acquéreurs des lots devront installer un ouvrage d'infiltration pour la gestion des eaux pluviales de leurs lots. Cet ouvrage pourra éventuellement être couplé à une cuve de récupération qui permettra la réutilisation des eaux pluviales en respectant la réglementation en vigueur.  
Ce système devra être adapté au projet de construction envisagé, à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du terrain.  
Le trop-plein pourra se rejeter :
  - pour les lots 7, 8 et 9, directement dans le fossé existant à l'Est de leur terrain, le long de la RD n°768 ;
  - pour les autres lots, excepté pour les lots 1 et 2, dans le caniveau le long de la voie de l'opération.
- Electricité :  
Coffret de comptage installé sur le lot en limite des parties communes du lotissement et alimenté par des câbles électriques souterrains
- Téléphone :  
Citerneau installé 1 mètre environ à l'intérieur du lot et raccordé au génie civil primaire par un fourreau de diamètre 42/45 mm, permettant le câblage ultérieur par un organisme agréé

Les acquéreurs devront prendre toutes précautions, afin que l'eau pouvant arriver dans les divers citerneaux de branchements, soit par effet de drainage, soit par écoulement dans ou le long des fourreaux, ne puisse pas se diriger vers la construction projetée.

Il est précisé que les réseaux d'assainissement eaux-usées et eaux pluviales ne permettent pas de desservir les caves et sous-sols éventuels.

Les acquéreurs feront leur affaire :

- de l'intégration des branchements et coffrets dans le cas de la réalisation d'une clôture ;
- du déplacement éventuel des branchements et coffrets dans tous les cas, y compris en altimétrie (ils devront s'assurer au préalable, auprès des services concessionnaires concernés, de la possibilité technique de ces déplacements) ;
- de l'entretien et de la réparation des branchements et coffrets dans le cas d'une dégradation de ceux-ci.

Les acquéreurs des lots se brancheront aux divers réseaux en utilisant exclusivement les branchements posés en attente par le lotisseur à cet effet et à leur frais. A partir de la prise de possession du lot, chaque propriétaire prendra en charge l'entretien de ces ouvrages et fera d'autre part son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements à souscrire avec les différents concessionnaires ainsi que de toutes taxes à payer. Il lui appartient notamment d'établir en temps utile une demande de branchement au réseau d'eau potable, au réseau électrique, et au réseau de télécommunication auprès des services concernés.

► **Article 13 : Entretien extérieur des constructions**

Les constructions doivent être constamment tenues en bon état de propreté et d'entretien dans le respect du règlement.

Les portes, volets, persiennes et plus généralement les éléments extérieurs en bois, doivent être vernis ou peints de façon à maintenir à l'ensemble un aspect soigné.

Les enduits et peintures des murs extérieurs, y compris les clôtures, doivent être périodiquement refaits.

L'Association Syndicale aura la possibilité de décider de la fréquence des travaux prévus aux deux alinéas ci-dessus.

► **Article 14 : Dépôt de garantie**

Chaque acquéreur de lot versera également, lors de la signature de l'acte notarié par-devant le Notaire chargé de la régularisation de la vente, une somme de 500 euros par lot, acquis à titre de provision à réparation des dégâts et dommages éventuels qui pourraient être causés aux équipements communs lors des constructions de logements, ou bien dans le cas de l'utilisation de la terre végétale stockée pour les travaux d'aménagement différés.

Ladite somme sera versée au lotisseur qui bénéficie d'un mandat d'intérêt commun pour faire procéder au nom des colotis aux réparations qui s'avèreraient nécessaires, dans la limite néanmoins des sommes disponibles et cela sans avoir besoin d'obtenir, au préalable, l'accord des colotis.

A l'achèvement de la totalité des travaux prévus au permis d'aménager (sans contestation de l'administration), le lotisseur remboursera les provisions non utilisées à l'Association Syndicale ou aux colotis si celle-ci n'est pas constituée.

## TITRE IV - DISPOSITIONS DIVERSES

### ► **Article 15 : Jardins - réalisation des clôtures et plantations**

Les parties des lots individuels non réservées à la construction seront aménagées en jardins d'agrément.

L'entrepôt prolongé, de manière visible depuis l'extérieur du lot individuel, de tout véhicule, remorque, canot, objet quelconque, est rigoureusement interdit, étant toutefois précisé que le stationnement des voitures est autorisé sur l'accès au garage ou aux emplacements éventuellement définis au plan de division du lotissement.

Tous les jardins et haies devront être convenablement entretenus.

Les fouilles sont interdites, si ce n'est pour la construction elle-même, et à condition de remettre le terrain en état.

Chaque propriétaire est responsable des dommages qui pourraient être causés par les arbres existants sur son lot, qu'ils aient ou non été plantés par lui, et ne peut se prévaloir, en cas de dommages, d'aucune exonération, notamment : vétusté, orage, foudre ou tempête.

Aucune modification ne pourra être apportée à l'écoulement de l'eau de ruissellement notamment lors de la construction éventuelle de terrasse, de travaux de jardinage...

### ► **Article 16 : Affichage et signalisation**

Chaque propriétaire sera tenu de souffrir, sans indemnité, sur sa construction, l'apposition de tous signes extérieurs indiquant le nom de la voie et le numéro de la propriété selon l'usage, ainsi qu'éventuellement la pose d'une boîte aux lettres extérieure.

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

- pour le ou les panneaux du lotisseur en vue de la commercialisation ;
- pour les panneaux indiquant qu'une maison est à louer ou à vendre pendant un délai de cinq ans à compter de la date du permis d'aménager ;
- pour les panneaux dits de chantier ;
- pour les panneaux ou plaques des professions libérales ou assimilées, si celles-ci sont autorisées.

### ► **Article 17 : Subdivision de lot**

Sans objet.

### ► **Article 18 : Antennes**

Dans le cas où l'acquéreur souhaiterait se munir d'une antenne ou parabole de réception, celles-ci devront être mises en place de préférence sous la toiture et ne devront pas être visibles depuis la voirie publique.

Au cas où les services compétents procéderaient à une installation rendant suffisante l'utilisation d'antennes intérieures, le lotisseur ou l'Association Syndicale aura la faculté d'exiger que tous les propriétaires procèdent immédiatement à la dépose de toutes antennes extérieures.

### ► **Article 19 : Nuisances sonores**

L'émission de bruits de toutes natures, notamment tondeuse à moteur et autres outils à moteur, est autorisée de jour uniquement selon les horaires définis par la réglementation locale, et dans la mesure où elle n'occasionne pas de gêne pour les propriétaires voisins.

### ► **Article 20 : Animaux**

La présence d'animaux dans les propriétés devra être conforme aux dispositions légales et dans tous les cas, tous les moyens devront être mis en place pour éviter la divagation des animaux.

### ► **Article 21 : Décharges - ordures ménagères**

Les décharges (ordures, déchets, matériaux...) sont interdites.

Les colotis doivent respecter les règles applicables en matière de réputation. Notamment, les conteneurs doivent être présentés sur l'aire prévue à l'entrée du lotissement. Ils ne doivent pas rester sur l'aire plus longtemps qu'il n'est strictement nécessaire pour leur enlèvement.

► **Article 22 : Servitudes imposées aux lots**

Servitudes imposées à chaque lot :

Les propriétaires sont tenus de contracter une assurance incendie et recours des voisins pour les bâtiments construits sur leur lot.

Une servitude pour la pose d'un panneau publicitaire lié au lotissement sera appliquée à tous les lots dans un délai de cinq ans, à compter de la date du permis d'aménager.

Chaque lot doit supporter le passage des canalisations ou réseaux, souterrains ou aériens, qui peuvent être utiles à l'un ou l'autre des fonds riverains.

Dans le cas d'une implantation de construction en limite séparative, le propriétaire bénéficiera d'un droit de passage sur le lot voisin pour l'édification et l'entretien de sa construction.

Les propriétaires des lots sont tenus de déposer les ordures ménagères dans des conteneurs (selon la réglementation municipale).

► **Article 23 : Servitudes imposées aux équipements communs**

Servitudes générales :

Le lotisseur se réserve, tant pour lui-même et pour tous tiers qu'il se substituerait, la possibilité d'utiliser les réseaux, ouvrages, et espaces communs pour des usagers autres que les propriétaires du lotissement, dans la limite de leur capacité.

Les propriétaires ne peuvent s'opposer à la desserte des terrains riverains par les voies et équipements du lotissement. Ils ne peuvent interdire la libre circulation des piétons à travers les espaces communs, en direction des propriétés voisines et des voies publiques, ni l'implantation de conteneurs sur les espaces communs proches de leur lot.

## TITRE V - IMPLANTATION ET BORNAGE

► **Article 24 : Mesurage et bornage**

Le lotisseur doit, préalablement à la vente, faire procéder au mesurage et au bornage des lots par la S.E.L.A.R.L. GEO BRETAGNE SUD, géomètres-experts à VANNES, MUZILLAC et SARZEAU.

En application de l'article L.115-4 du Code de l'Urbanisme, un plan régulier de chaque lot est dressé par le géomètre-expert et doit obligatoirement être annexé à l'acte de vente. Ce plan définit les limites du lot, sa contenance définitive, et ses références cadastrales. Il doit être utilisé pour établir le plan de masse des constructions annexé à la demande de permis de construire.

Avant la signature de l'acte de vente, l'acquéreur peut, à ses frais, faire vérifier le plan de bornage de son lot par le géomètre-expert de son choix ; aucune réclamation ne sera admise après la signature de l'acte de vente.

► **Article 25 : Implantation des constructions**

Afin d'éviter les inconvénients graves résultant d'une erreur commise dans l'implantation des constructions, le lotisseur recommande à l'acquéreur de la faire réaliser par le géomètre-expert de l'opération, le cabinet GEO BRETAGNE SUD.

La mission comprendra :

- la vérification du bornage du lot, et la remise en place éventuelle des bornes manquantes ou déplacées ;
- la mise en place de quatre points définissant un rectangle à l'intérieur duquel s'inscrira la construction ;
- l'établissement d'un plan d'implantation sur lequel figurent les piquets et cotes d'altitude nécessaires à la bonne adaptation de la construction aux travaux réalisés ou à réaliser.

L'acquéreur et son constructeur seront seuls responsables de la conservation des points implantés et des bornes en place. En aucun cas, ni le maître d'ouvrage, ni le géomètre-expert, ne pourront être tenus responsables de la disparition des bornes ou repères pour quelque cause que ce soit. En conséquence, les frais de réimplantation éventuels seront à la charge de l'acquéreur.

## TITRE VI - VENTE DES LOTS

### ► **Article 26 : Garantie**

Les acquéreurs sont tenus de prendre les lots à eux vendus dans l'état où ils se trouvent le jour fixé pour l'entrée en jouissance.

Sans préjudice des dispositions contraires prévues à l'article 6 du présent document, les vendeurs ne sont tenus à aucune garantie quant à l'état du sol ou du sous-sol, de l'existence de vices apparents ou cachés.

### ► **Article 27 : Servitudes**

Outre les mentions particulières figurant au présent cahier des charges, les acquéreurs souffriront les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les lots vendus comme les biens dont ils ont collectivement la jouissance. Ils jouiront, de même, de toutes servitudes actives qui pourraient être portées sur les mêmes biens.

### ► **Article 28 : Propriété - jouissance**

Les acquéreurs sont propriétaires des lots acquis à compter du jour de la vente à eux consentie.

Ils en ont la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle.

### ► **Article 29 : Contributions et charges**

Pour les missions du géomètre-expert décrites à l'article 25 (implantation des constructions), si l'acquéreur décide de faire appel au cabinet GEO BRETAGNE SUD, un devis lui sera établi.

Les acquéreurs acquittent les impôts, contributions, et charges de toute nature auxquels leurs lots sont et peuvent être assujettis, à compter du jour fixé pour leur entrée en jouissance.

### ► **Article 30 : Modification du cahier des charges**

La modification de tout ou partie du présent cahier des charges peut être prononcée lorsque les propriétaires le demandent ou l'acceptent dans les conditions de majorité prévues à l'article L.442-10 du Code de l'Urbanisme.