

BREAL-SOUS-MONTFORT

Section BP

Parcelles n°395—396p—399—401p

MODIFICATION N°1
DU CAHIER DES
CHARGES

Lotissement
”Le Clos de la Chesnais“

CAHIER DES CHARGES

CHAPITRE I : CLAUSES GENERALES

ARTICLE 1

Le lotissement « Le Clos de la Chesnais » est situé à 700 mètres à l'Est du centre bourg de la Commune de BREAL SOUS MONTFORT, entre la voie communale n°109 dite « rue la rue de la Costardais » et le chemin rural n°17.

Il figure au cadastre de la Commune de BREAL SOUS MONTFORT de la façon suivante :

Section BP n° 395, 396p, 399 et 401p pour une surface cadastrale de 1ha 73a 55ca environ.

ARTICLE 2 : DEFINITION DU LOTISSEMENT

Le lotissement sera composé de la manière suivante :

- 33 lots de terrain à bâtir	12 227 m ²
- voirie	2 896 m ²
- aire de stationnement	273 m ²
- allée piétonne	308 m ²
- équipement commun	25 m ²
- espace vert	1 626 m ²
Total	17 355 m ²

ARTICLE 3 DROITS ET OBLIGATIONS DES ACQUEREURS

Le but du présent cahier des charges est de fixer les droits et obligations des acquéreurs des lots de terrain à bâtir définis ci-dessus.

Le présent cahier des charges sera opposable avec force de loi à tous les acquéreurs, héritiers, ayants-droits ou concessionnaires, à quelque titre que ce soit ; chaque acquéreur aura le droit d'en faire assurer le respect dans l'ensemble du lotissement.

Le Cahier des Charges et le Règlement seront reproduits in extenso, dans la forme de leur présentation, avec leur en-tête portant date de rédaction, d'acceptation et d'approbation, dans chaque acte de vente des lots.

CHAPITRE II - CLAUSES FONCIERES

ARTICLE 4 - GARANTIES

Les terrains seront vendus comme terrain à bâtir, avec toutes les garanties de droit que comporte cette définition.

Les acquéreurs prendront les lots à eux vendus dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance.

Le vendeur ne sera tenu à aucune garantie soit de l'état du sol ou du sous-sol, soit de l'existence de vices apparents ou même cachés ou de mitoyennetés.

La contenance de chaque lot, indiquée sur le plan de composition, calculée graphiquement, comme cela est indiqué à l'article deuxième n'a pas un caractère définitif. Ce sera celle résultant des documents cadastraux établis par le Géomètre-Expert Foncier, qui figurera sur les actes de vente et sera garantie aux acquéreurs. Ceux-ci auront un mois, à compter de la signature de l'acte de vente, pour la faire vérifier à leurs frais.

Passé ce délai, ils seront déchués de tous droits de réclamation, alors même qu'il existerait, en fait, une différence, excéda-t-elle 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 fixé ci-dessus, et qu'elles soient reconnues fondées, le prix de vente fixé serait modifié proportionnellement à la différence constaté.

ARTICLE 5 - SERVITUDES

- Les acquéreurs souffriront des servitudes passives apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les immeubles vendus, sauf à profiter de celles actives, à leurs risques et périls personnels, sans recours contre le vendeur, et sans que la présente clause puisse profiter à qui que ce soit en lui conférant plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de tous les titres réguliers non prescrits ou de la loi.

Le lotisseur ou ses ayants droits se réserve le droit de passage par tous les moyens sur la voie et les parties communes du lotissement mais également le droit de raccorder aux réseaux du lotissement des terrains situés en dehors du périmètre du lotissement.

Les acquéreurs devront supporter les arbres existants ou futurs (des rues, des talus, etc.) à l'emplacement où ils sont ou seront placés même si ceux-ci ne sont pas à la distance légale.

Chaque acquéreur d'un lot, dont la construction voisine sera édifiée en limite séparative, devra supporter le passage des entrepreneurs ou ouvriers chargés de l'exécution des travaux de finition et ultérieurement des réparations du pignon sur cette limite séparative et ce, sans indemnité.

Ce passage devra s'effectuer suivant le tracé le plus court et le moins dommageable pour le lot ainsi grevé de cette servitude.

Les propriétés cadastrées BP n°392, 394 et 445-446 bénéficient d'un droit de passage sur la parcelle BP n°395 servant en partie d'assiette à la voirie du **lotissement ainsi que d'une servitude pour tous réseaux**. Leurs branchements pourront éventuellement être repris sur les nouveaux réseaux du lotissement.

Le lot n°31 est grevé, sur une largeur de 3 mètres mesurée à partir de sa limite Sud, d'une servitude pour réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales au profit du lot n°30.

ARTICLE 6 PROPRIETE ET JOUISSANCE

Les acquéreurs seront propriétaires incommutables des lots par eux acquis, à compter du jour de la signature de l'acte de vente.

Ils auront la jouissance du terrain à compter du même jour, qui sera celui de la prise de possession réelle.

ARTICLE 7 : CONTRIBUTIONS ET CHARGES

Les acquéreurs acquitteront leurs impôts, contributions et autres charges de toute nature auxquels les lots à eux vendus donneront lieu ou pourront donner lieu, à compter du jour de la signature de l'acte de vente.

ARTICLE 8 : FRAIS ET EMOLUMENTS

Au moment de la signature de son contrat d'acquisition, chaque acquéreur devra payer en sus et sans diminution du prix de son lot, aux mains du notaire, les frais, droits et émoluments.

ARTICLE 9 OBLIGATION DE CONSTRUCTION et IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

SUPPRESSION DE L'ARTICLE : se conformer aux documents d'urbanisme en vigueur

ARTICLE 10 CLOTURES DES TERRAINS ET OUVERTURES

SUPPRESSION DE L'ARTICLE se conformer aux documents d'urbanisme en vigueur

ARTICLE 11 ANTENNE EXTERIEURE - PARABOLE

Les antennes extérieures individuelles sont autorisées.

Les paraboles devront être aussi discrètes que possible et ne pas dépasser une circonférence de 0,80 m de diamètre, elles devront impérativement être dissimulées de la vue des voies de circulation et domaine public.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Les acquéreurs devront aménager trois places de stationnement par logement dont une couverte et deux non-couvertes sur enclave privative.

L'emplacement de l'enclave privative est indiqué sur le plan de composition, tout déplacement de celle-ci sera à la charge de l'acquéreur.

ARTICLE 13 : ENTRETIEN

- Les acquéreurs tiendront en état de propreté les caniveaux, au droit de leur façade.

- Les propriétaires de chaque lot seront responsables des détériorations causées sur les lots riverains immédiats ou voirie et espaces verts pendant la construction de leur bâtiment.

ARTICLE 14 : RESEAU D'EAUX USEES

Les acquéreurs devront raccorder leur construction au branchement d'eaux usées posé par le lotisseur.

Les propriétaires amèneront leurs évacuations dans ce regard à leurs frais. Toutes les installations particulières d'eaux usées convergeront dans un regard situé à l'intérieur de la propriété. Entre celui-ci et la boîte à rive, sera posé un siphon de diamètre 125 mm, dont le trou de visite sera surmonté d'un regard visitable de 0,50 m x 0,50 m de dimension intérieure.

Si la profondeur du siphon devait se trouver supérieure à 0,50 m, le constructeur devra confectionner un regard visitable de diamètre intérieur à 0,80 m.

Le raccordement à la boîte de branchement devra être impérativement vérifié par le gestionnaire du réseau public d'assainissement, à la demande du propriétaire ou de son constructeur et avant remblaiement de la tranchée.

ARTICLE 15 : RESEAU D'EAUX PLUVIALES

Les acquéreurs devront raccorder leur construction au branchement d'eaux pluviales posé par le lotisseur.

Les propriétaires devront veiller à ce qu'aucune construction ou aménagement n'entrave l'écoulement des eaux pluviales suivant la pente du terrain. Ils ne devront réaliser aucun mouvement de terre qui modifierait le régime des eaux de ruissellement vers les parcelles voisines.

Les tuyaux de descente des eaux de toiture et des eaux de ruissellement de la propriété seront raccordés aux canalisations d'eaux pluviales par des tuyaux en P.V.C de diamètre 160 mm.

Le raccordement à la boîte de branchement devra impérativement être vérifié, avant remblaiement de la tranchée, par le gestionnaire du réseau public d'assainissement.

ARTICLE 16 : RESEAU BASSE TENSION ET GAZ

Le propriétaire réalisera la liaison entre le coffret et le disjoncteur après accord d'E.D.F sur les matériels employés et sur la réalisation. Les branchements des constructions seront réalisés en câble en aluminium 4 x 35.

Même s'il n'envisage pas d'avoir le gaz, il est conseillé aux acquéreurs de prévoir un fourreau entre le coffret gaz et son habitation. Cette précaution évitera par la suite des percements et des dégradations.

ARTICLE 17 : BORNAGE DES LOTS

Tous les lots seront bornés par un géomètre-expert. Un plan de bornage de chaque lot, comportant l'indication des dimensions portées sur le terrain et la surface calculée d'après celle-ci, sera remis au Notaire pour être annexé à l'acte de vente.

Avant l'acquisition de son lot, l'acquéreur devra vérifier l'existence des repères de bornage. Ces derniers seront placés sous sa sauvegarde, à partir de la signature de l'acte. Tout remplacement de ceux-ci sera à la charge de l'acquéreur.

ARTICLE 18 FORMALITES DE PUBLICITE FONCIERE

Les ventes à intervenir seront publiées au Bureau des Hypothèques par les soins du notaire désigné et aux frais des acquéreurs de la manière et dans les délais prévus par la loi.

ARTICLE 19 - REMISE DES TITRES

Le vendeur *ne* sera tenu à la remise d'aucun titre de propriété, mais les acquéreurs seront subrogés dans les droits du vendeur à l'effet de se faire délivrer, en payant les frais, tels extraits ou expéditions d'actes qu'il appartiendra.

ARTICLE 20 - MODIFICATION DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

Pour des raisons judiciaires dont il serait seul juge, le vendeur pourra modifier les dispositions contenues dans le présent cahier des charges. Il pourra en ajouter d'autres qu'il estimerait nécessaires, après avis des services compétents.

Toutes les modifications ou additions qui pourraient être apportées par le vendeur ne seront pas opposables aux personnes ayant déjà acquis une parcelle, sauf si ces personnes donnent leur accord préalable au vendeur.

Toutes les modifications ne seront exécutoires qu'après approbation de l'arrêté autorisant le lotissement.

A BREAL-SOUS-MONTFORT,
le 27 Août 2024

Bernard ETHORE
LE MAIRE





Mairie : 2, rue de Bruz
35310 Bréal-sous-Montfort
02 99 60 41 58
mairie@brealsousmontfort.fr
www.brealsousmontfort.fr

ARRÊTÉ MUNICIPAL PORTANT MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT « LE CLOS DE LA CHESNAIS »

n°2024.URB-019

Le Maire de la Commune de BRÉAL-SOUS-MONTFORT,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment son article L442-10 qui dispose que :

« Lorsque la moitié des propriétaires détenant les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou une partie des documents, notamment du règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé. Cette modification doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable. »,

VU le cahier des charges du lotissement Le Clos de la Chesnais élaboré en 2010,

VU les 26 attestations émettant un avis favorable à la modification des articles 2 et 17 et suppression des articles 9 et 10,

CONSIDÉRANT que ces 26 attestations représentent 26 lots,

CONSIDÉRANT que le lotissement comporte 31 lots,

CONSIDÉRANT que ces 26 attestations représentent plus des deux tiers des propriétaires,

CONSIDÉRANT que les propriétaires représentant les 26 lots favorables à la modification et la suppression des articles précités du cahier des charges représentent une superficie de 9374 m² représentant 54,01 % de la superficie totale du lotissement qui comptabilise 17355 m²,

CONSIDÉRANT que les modifications envisagées sont conformes au code de l'Urbanisme et au PLUI en vigueur de la commune,

ARRETE

Article 1er : Le cahier des charges du lotissement dénommé « Le Clos de la Chesnais » approuvé par le permis d'aménager n°PA03503710B0002 est modifié en ce qui concerne :

1. Article 2 : définition du lotissement :

Le lotissement sera composé de la manière suivante :

- * 33 lots de terrain à bâtir : 12227 m²
- * Voirie : 2896 m²
- * Aire de stationnement : 273 m²
- * Allée piétonne : 308 m²
- * Equipement commun : 25 m²
- * Espaces verts : 1626 m²

TOTAL : 17355 m²

2. Suppression de l'article 9 : implantation de la construction.

3. Suppression de l'article 10 : clôtures des terrains et ouvertures

4. Article 17 : Bornage des lots

Tous les lots seront bornés par un géomètre-expert. Un plan de bornage de chaque lot, comportant l'indication des dimensions portées sur le terrain et la surface calculée d'après celle-ci, sera remis au Notaire pour être annexé à l'acte de vente.

Avant l'acquisition de son lot, l'acquéreur devra vérifier l'existence des repères de bornage. Ces derniers seront placés sous sa sauvegarde, à partir de la signature de l'acte. Tout remplacement de ceux-ci sera à la charge de l'acquéreur.

Article 2 : Les autres articles ne sont pas modifiés et demeurent applicables. Cette modification n'a aucune incidence sur la durée de validité du cahier des charges du lotissement.

Article 3 : Mme. la Directrice Générale des Services de la Commune de BREAL-SOUS-MONTFORT est chargée de l'exécution du présent arrêté qui sera affiché aux endroits habituels. Il sera transmis à Monsieur le Sous-Préfet et notifié à tous les co-lotés.

Fait à Bréal-sous-Montfort, le 27 AOUT 2024

Le Maire,
B. ETHORÉ



Toute personne qui désire contester le présent arrêté peut saisir le tribunal administratif de Rennes compétent d'un recours contentieux dans un délai de 2 mois à partir de la signature. Elle peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit être introduit dans les 2 mois qui suivent la réponse. L'absence de réponse au terme de 2 mois vaut rejet implicite.