



Programme « Quartier Saint Joseph »

- 8 lots, situés en lotissement qui a fait l'objet d'un permis d'aménager

Cahier des charges de vente de terrains

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS	3
TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES.....	4
ARTICLE 3 - OBJET DE LA VENTE.....	4
ARTICLE 4 - PAIEMENT DU PRIX	4
ARTICLE 5 - ENTRÉE EN JOUISSANCE	4
ARTICLE 6 - DÉLAIS D'EXÉCUTION	4
ARTICLE 7 - PROLONGATION ÉVENTUELLE DES DÉLAIS	4
ARTICLE 8 - VENTE - PARTAGE DES TERRAINS VENDUS	5
ARTICLE 9 – CLAUSES ANTI-SPECULATIVES	5
ARTICLE 10 - PUBLICATION	5
ARTICLE 11 - REMISE DE DOCUMENTS	6
ARTICLE 12 - FRAIS, DROITS ET HONORAIRES.....	6
ARTICLE 13 - GARANTIE	6
ARTICLE 14 - NULLITÉ	6
TITRE II – DROITS ET OBLIGATIONS	7
CHAPITRE 1 - TERRAIN DESTINÉ À LA VOIRIE	7
ARTICLE 15 - OBLIGATIONS DE LA COMMUNE DE COMBOURG	7
ARTICLE 16 - VOIES.....	7
CHAPITRE 2 - TERRAINS VENDUS	7
ARTICLE 17 - ARCHITECTURE ET URBANISME	7
ARTICLE 18 - BORNAGE – CLOTURES – ETAT DES LIEUX.....	7
ARTICLE 19 – DEPOT DE GARANTIE	8
ARTICLE 20 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS.....	8
ARTICLE 21 - EXÉCUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DE L'ACQUEREUR	9
TITRE III – REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL	9
ARTICLE 22 – RAMASSAGE DES ORDURES MENAGERES	9
ARTICLE 23 - TENUE GÉNÉRALE	9
ARTICLE 26 - ASSURANCES	10
ARTICLE 27 - CONTRIBUTIONS ET CHARGES	10
ARTICLE 28 - ÉLECTION DE DOMICILE - DELAIS ET VOIES DE RECOURS	10

ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1.1 - Le présent Cahier des Charges de ventes concerne les parcelles cadastrées suivantes :

- Section AH n° 754 à n° 761 pour une surface totale de 3 291 m² situées rue Sœur Gabrielle

- Le titre I comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux acquéreurs des terrains ; elles précisent notamment : le but de la vente, les conditions générales dans lesquelles la vente est consentie ou résolue en cas d'inexécution des obligations.

- Le titre II définit les droits et obligations de la **Commune de COMBOURG** et de l'acquéreur. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux acquéreurs.

- Le titre III fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux cessionnaires, à leurs héritiers ou ayants cause à quelque titre que ce soit.

1.2 - Les deux premiers titres constituent des dispositions purement bilatérales entre **la Commune de COMBOURG et chaque contractant**. Elles ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées aux autres contractants ou à tous tiers en général, ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des contractants.

Le titre III s'impose à tous les propriétaires et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de constructions, ainsi qu'à leurs héritiers ou ayants cause à quelque titre que ce soit et ce, sans limitation de durée.

1.3 - Le présent cahier des charges sera inséré par les soins du rédacteur de l'acte et de la partie la plus diligente lors des aliénations successives, soit par reproduction in extenso, soit par voie de références précises.

1.4 - Par ailleurs, le présent cahier des charges est établi par la Commune de COMBOURG.

1.5 - Par mesure de simplification et pour la clarté du texte

On désignera sous le vocable général "acte de vente" tout acte transférant la propriété d'un terrain ou immeuble situé dans le périmètre d'application du présent cahier des charges de ventes de terrains que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, ... etc.

Cela exposé, la Commune de COMBOURG entend vendre les terrains susvisés, situés rue Sœur Gabrielle dans les conditions prévues ci-dessous :

ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS

Les terrains sus-indiqués ont fait l'objet d'une division entre, d'une part, les terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics et d'autre part, ceux destinés à être vendus aux acquéreurs.

Cette division a été soumise aux formalités de lotissement en vertu des dispositions du livre IV (régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions), Titre IV (dispositions propres aux aménagements), chapitre II (dispositions applicables aux lotissements) section 1 (définition – articles L 442-1 à L 442-14) du Code de l'urbanisme.

L'arrêté accordant le permis d'aménager a été délivré le 18 octobre 2022. Il a été enregistré sous le numéro PA 035 085 22 A 0003.

Titre I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 3 - OBJET DE LA VENTE

La vente est consentie en vue de la construction de bâtiments à usage d'habitation.

Chaque lot devra obligatoirement comprendre une seule construction principale à usage d'habitation familiale.

Chaque lot pourra comprendre des constructions autre que principales et disjointes de celle-ci (annexes, abris de jardin etc.).

L'usage de la future construction devra être uniquement à usage d'habitat, aucune activité professionnelle ne sera possible.

ARTICLE 4 - PAIEMENT DU PRIX

Le prix principal de la vente sera payé selon les modalités qui seront fixées à l'acquéreur dans l'acte de vente.

Le prix des lots s'entend terrain viabilisé et borné.

Dans les conditions prévues par la loi, un acompte devra être versé à la signature du compromis de vente, pour la réservation d'un lot, jusqu'à concurrence de 5 % du montant du prix du terrain hors TVA.

ARTICLE 5 - ENTRÉE EN JOUISSANCE

L'acquéreur sera propriétaire du terrain par lui acquis à compter du jour de la vente qui lui sera consentie. L'entrée en jouissance de ces lots sera fixée lors de chacune des ventes.

ARTICLE 6 - DÉLAIS D'EXÉCUTION

L'acquéreur s'engage à :

1°) obtenir sa demande de permis de construire dans un délai d'un (1) an à dater de l'acte de cession étant précisé que, sauf disposition contraire dudit acte, c'est la date de signature de l'acte authentique qui est prise en considération à ce titre,

2°) entreprendre les travaux de construction dans un délai de trois (3) ans, à compter de la délivrance du permis de construire.

ARTICLE 7 - 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 l'acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de l'acquéreur.

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

Toutefois, seront considérés, pour l'application du présent article, comme constituant des cas de force majeure, les retards non imputables à l'acquéreur dans l'octroi de prêts prévus par la législation relative aux primes et prêts spéciaux à la construction.

ARTICLE 8 - VENTE - PARTAGE DES TERRAINS VENDUS

Tout morcellement, quelle qu'en soit la cause, du terrain vendu est interdit durant la validité du permis d'aménager.

Avant tout commencement d'exécution des travaux prévus, il est interdit à l'acquéreur de mettre en vente le terrain sans en avoir, au moins trois mois à l'avance, avisé Monsieur le Maire de la Commune de COMBOURG. La revente du terrain sera réalisée au profit de la commune au prix de vente initial (net vendeur) aux frais du vendeur, à moins que le Conseil Municipal n'en décide autrement.

En cas d'utilisation du terrain non conforme aux dispositions applicables en matière d'urbanisme et non autorisée par le cahier des charges du lotissement, dans le cas de revente dérogatoire d'un terrain nu, la commune sera bénéficiaire d'un pacte de préférence pendant un délai de 5 ans à compter de la régularisation de l'acte authentique de vente.

En vertu de ce pacte de préférence, la commune :

- Disposera d'une priorité d'achat au cas où l'acquéreur déciderait de revendre son bien pendant la durée de validité du pacte de préférence ;
- Aura la possibilité de substituer à elle-même un nouvel acquéreur répondant aux critères d'attribution des lots définis dans le règlement de vente.

La vente ne pourra se réaliser qu'une fois le terrain remis par le propriétaire et à ses frais, dans son état de terrain nu conforme au cahier des charges.

Dans ces cas, le Conseil Municipal pourra décider de demander la résolution de la vente qui sera notifiée à l'acquéreur par lettre recommandée avec accusé de réception en cas d'inobservation d'un des objets de la vente mentionnée à l'article 3, ou d'un délai fixé à l'article 6.

La résolution de la vente se fera soit amiablement soit par voie judiciaire.

Le propriétaire attributaire du terrain ne pourra alors percevoir qu'une somme représentant la dépense réellement engagée par lui comprenant au plus, le prix du terrain nu, et les nécessités engagées par la première vente et éventuellement les frais de clôture (à l'exclusion des frais d'acte, des droits d'enregistrement de publication).

Le propriétaire mis en demeure de revendre son lot à la commune de COMBOURG devra également prendre en charge tous les frais de l'acte notarié en ce compris les droits à payer à l'Etat pour la publicité foncière.

ARTICLE 9 – CLAUSES ANTI-SPECULATIVES

Il est interdit à l'acquéreur,

- De mettre en vente le terrain, avant achèvement complet de la construction,
- De vendre la maison avant un délai de 5 ans à compter de l'achèvement des travaux.

Toutefois, il pourra être dérogé à la clause d'interdiction d'aliéner dans le délai de 5 ans, par autorisation spéciale et expresse du Conseil Municipal de la commune de COMBOURG, si l'acquéreur justifie d'un cas de force majeure assimilable à un accident de la vie ou autres. Ces éléments seront étudiés au cas par cas. Pourront être admis par exemple une mutation professionnelle à plus de 45 km du lieu du précédent travail, une séparation ou un divorce, une incapacité financière à rembourser le prêt nécessaire au financement de la construction.

Ces clauses seront reprises intégralement dans le compromis et l'acte de vente.

ARTICLE 10 - PUBLICATION

Le présent Cahier des Charges sera publié au service de la publicité foncière et de l'enregistrement aux frais de la Commune de Combourg. Les ventes effectuées aux conditions

de ce Cahier des Charges seront également publiées au même bureau au fur et à mesure de leurs réalisations. Chaque acquéreur sera tenu de régler les frais de publication de la copie authentique de l'acte de vente le concernant.

| ARTICLE 11 - REMISE DE DOCUMENTS

Le vendeur ne remettra aucun titre de propriété à l'acquéreur qui pourra se faire délivrer à ses frais toute copie authentique et tout extrait d'acte ou de jugement concernant l'origine de propriété des biens présentement mis en vente.

L'acquéreur se fera délivrer sans frais, par la commune, un plan de bornage individuel du terrain, au moment de la signature de son engagement.

| ARTICLE 12 - FRAIS, DROITS ET HONORAIRES

L'acquéreur devra acquitter entre les mains du rédacteur de l'acte de vente, en même temps que le prix principal de la vente et ce, en sus et sans diminution du prix d'acquisition :

- Les frais de rédaction, droits et honoraires du contrat d'acquisition (enregistrement et publication au service de la publicité foncière et de l'enregistrement visé à l'article 10).

| ARTICLE 13 - GARANTIE

Les acquéreurs seront tenus de prendre les terrains dans l'état où ils les trouveront au jour fixé pour leur entrée en jouissance.

Il n'y aura aucune garantie, ni répétition, de part et d'autre pour raison soit de mitoyenneté, soit de nature du sol, du sous-sol, soit enfin d'erreur dans la désignation ou dans la contenance, la différence de mesure en plus ou en moins, même si elle excédait 1/20 (un vingtième) devant tourner au profit ou à la perte des acquéreurs.

| ARTICLE 14 - NULLITÉ

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage, ou autres qui seraient consentis par l'acquéreur ou ses ayants-cause en méconnaissance des interdictions, restrictions, ou obligations stipulées dans le titre I du présent cahier des charges seraient nuls et de nul effet.

Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de 5 ans à compter de l'acte par la Commune de Combourg ou à défaut par le Préfet, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles

TITRE II – Droits et obligations

CHAPITRE 1 - TERRAIN DESTINÉ À LA VOIRIE

ARTICLE 15 - OBLIGATIONS DE LA COMMUNE DE COMBOURG

Sous réserve que d'autres délais ne soient pas fixés dans l'acte de cession ou dans ses annexes, la Commune de COMBOURG s'engage :

- à exécuter tous les travaux de réseaux à sa charge, dans les délais nécessaires, pour assurer la desserte des bâtiments au fur et à mesure de leur mise en service, sous la réserve expresse que soient respectées les dispositions du règlement, du plan de masse, approuvés et du permis de construire accordé.

ARTICLE 16 - VOIES

Entretien

Les acquéreurs ne devront faire sur les voies de desserte des terrains, aucun dépôt de matériaux, décharges, ordures ménagères ou autres.

CHAPITRE 2 - TERRAINS VENDUS

ARTICLE 17 - ARCHITECTURE ET URBANISME

17.1 - Règlement et plan de masse

L'acquéreur et la Commune de COMBOURG s'engagent à respecter les dispositions du dossier de lotissement dans l'ensemble de ses documents constitutifs (règlements, servitudes, plans, etc.) et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci.

Sa modification éventuelle devra se faire selon les dispositions des articles L 442-9 et suivants du Code de l'Urbanisme.

17.2 - Dispositions architecturales

L'implantation des habitations futures devra être conforme au plan de masse et au règlement du lotissement, ainsi qu'au règlement du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 18 - BORNAGE – CLOTURES – ETAT DES LIEUX

18.1 - La Commune de COMBOURG a procédé au bornage du terrain, préalablement à l'acte authentique.

Après la signature de l'acte de vente et dans un délai de 8 jours, un état des lieux sera fait par les services techniques de la ville de Combours qui vérifiera la présence des bornes et des ouvrages du lot avec l'acquéreur. La remise en état sera à la charge de la commune.

Aucune réclamation ne sera admise après l'établissement du procès-verbal d'état des lieux. L'acquéreur devra maintenir en place les bornes du terrain durant la construction. En cas de nécessité, les déplacements de bornes se feront à la charge de l'acquéreur.

La Commune de COMBOURG décline toute responsabilité en ce qui concerne la surveillance et la conservation des propriétés des acquéreurs ou de leurs représentants ; lesdits acquéreurs devront assurer eux-mêmes la garde de leur propriété et de leurs bornes.

18.2 - Les clôtures respecteront les dispositions du Code Civil et les prescriptions du règlement du lotissement.

Les acquéreurs des lots devront rechercher avec leurs voisins contigus la réalisation d'une clôture mitoyenne.

Tout acquéreur d'une parcelle contiguë à des lots non encore vendus par la Commune de COMBOURG ne peut, en aucun cas, réclamer à celle-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture. En revanche, l'acquéreur pourra réaliser une clôture privative.

L'acquéreur est alerté sur la présence d'une ancienne clinique sur sous-sol partiel aujourd'hui démolie.

| ARTICLE 19 – DEPOT DE GARANTIE

Chaque acquéreur de lot versera un dépôt de garantie de 600 euros en vue de participer aux frais destinés à réparer les dommages créés aux parties communes du lotissement ainsi qu'aux lots non encore vendus.

Cette somme sera conservée en compte séquestre à l'Office Notarial, rédacteur des actes de vente, et sera versée à la Commune en cas de besoin sur simple présentation de factures.

Le solde de cette somme sera restitué à chacun des co-lotis, au prorata du nombre de lots vendus, à la fin des travaux de 2^{ème} phase du lotissement

| ARTICLE 20 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

Les terrains, objet de la vente, seront équipés par la Commune de Combourg suivant les prestations décrites ci-après, incluses dans le prix de vente défini à l'article 4.

20.1 - Eaux Usées

Les tabourets de raccordement des eaux usées seront positionnés à l'intérieur de la propriété, décalés d'un mètre par rapport à la limite de voirie et raccordés au réseau public. Tout déplacement de ces tabourets sera à la charge de l'acquéreur et après accord du service technique de la ville de Combourg. L'acquéreur réalisera à sa charge, le raccordement de son habitation à ce tabouret, conformément au règlement d'Assainissement collectif de la commune de Combourg.

20.2 - Eaux pluviales

Les tabourets de raccordement des eaux pluviales seront positionnés à l'intérieur de la propriété, décalés d'un mètre par rapport à la limite de voirie et raccordés au réseau public. Les cuves de récupération d'eaux pluviales sont préconisées.

20.3 - Electricité

Le coffret de branchement raccordé au réseau de distribution publique sera positionné en limite de propriété. L'acquéreur fera son affaire personnelle de l'élaboration du contrat de fourniture électrique avec un fournisseur d'énergie et aura à sa charge la réalisation de la partie B (partie privative) du branchement en lien avec son fournisseur d'énergie. Le déplacement éventuel de ce coffret ne sera pas à la charge de la Commune.

20.4 – Réseaux Télécoms et fibre optique

Un citerneau d'arrivée du réseau sera positionné à l'intérieur des lots. L'acquéreur fera son affaire personnelle de l'élaboration d'un contrat avec l'opérateur de son choix et de la desserte terminale de ses installations.

20.5 - Eau potable

Un citerneau pour la mise en place du compteur sera installé à l'intérieur de la propriété décalé d'un mètre par rapport à la limite de voirie et raccordé au réseau public. Tout déplacement de ce citerneau sera à la charge de l'acquéreur et après accord du service technique de la ville

de Combourg. L'acquéreur réalisera à sa charge, le raccordement de son habitation à ce citerneau. La pose du compteur devra être sollicitée auprès de la société en charge de la distribution de l'eau potable sur la commune de Combourg.

20.6 - Gaz

Une convention de desserte en gaz naturel du lotissement a été signée entre Gaz Réseau Distribution France (GRDF) et la Commune de COMBOURG.

Dans le cadre de cette convention, GRDF s'est engagé à équiper tous les lots du lotissement d'un branchement jusqu'en limite de propriété. Tout acquéreur désireux d'alimenter son logement en gaz devra le faire par l'intermédiaire du fournisseur de gaz de son choix, en respectant toutes les normes et réglementations en vigueur. Les frais de mise en service seront à la charge de l'acquéreur.

20.7 - Dispositions générales

Les raccordements sur les réseaux publics devront être réalisés suivant les dispositions des réglementations nationales, départementales, intercommunales et communales applicables en la matière.

ARTICLE 21 - EXÉCUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DE L'ACQUEREUR

Si, par suite de travaux, constructions, transports de matériaux ou autres causes prévues ou non prévues, un acquéreur, son entrepreneur, les ouvriers ou employés à son service causeraient des dégradations ou des détériorations à la voie, aux clôtures, aux autres terrains ou autres accessoires, l'acquéreur serait tenu de faire remettre en bon état immédiatement, à ses frais, les parties ainsi détériorées : faute de réfection ou de réparation dans un délai de un mois à compter du jour de la sommation, la Commune aurait le droit d'y faire procéder aux frais de l'acquéreur responsable.

TITRE III – Règles et servitudes d'intérêt général

ARTICLE 22 – RAMASSAGE DES ORDURES MENAGERES

Les propriétaires des lots devront déposer leurs poubelles aux points de collecte collectifs prévus à cet effet.

ARTICLE 23 - TENUE GÉNÉRALE

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments ni sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des habitants. Il ne pourra, notamment être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans le permis de construire.

Il est interdit, à tout propriétaire, de louer pour publicité ou affichage ou d'employer lui-même à cet effet tout ou partie du terrain, ou des constructions, sous réserve des exceptions suivantes :

- a) pour les panneaux indiquant qu'une maison est à vendre,
- b) pour les panneaux dits de chantier,

| ARTICLE 26 - ASSURANCES

Tout acquéreur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain à une compagnie notoirement solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

| ARTICLE 27 - CONTRIBUTIONS ET CHARGES

Les acquéreurs acquitteront les contributions et charges de toute nature auxquelles les immeubles qui leur seront vendus peuvent et pourront être assujettis à compter du jour qui sera fixé pour leur entrée en jouissance, le tout de manière que les vendeurs ne soient pas inquiétés ni recherchés à ce sujet.

| ARTICLE 28 - ÉLECTION DE DOMICILE - DELAIS ET VOIES DE RECOURS

La Commune de COMBOURG et les acquéreurs demeureront soumis pour tous les effets des ventes faites en conséquence du présent cahier des charges à la juridiction du Tribunal administratif de RENNES. Pour les acquéreurs il sera de plein droit élu chez le rédacteur de l'acte de vente et chez lequel le présent cahier des charges sera déposé.

Fait à Combourg, le 23 mai 2024

Monsieur Joël LE BESCO,
Maire de COMBOURG

