



Mairie

35590 LA CHAPELLE-THOUARULT

Envoyé en préfecture le 13/12/2024

Reçu en préfecture le 13/12/2024

Publié le 13/12/24

ID : 035-213500655-20241213-2024_134-AR

ARRÊTE N° 2024/134

Approuvant la mise en concordance du Cahier des charges du « Lotissement de la Chesnaie » avec le Plan Local d'Urbanisme intercommunal

La Maire de la Commune de LA CHAPELLE-THOUARULT,

Vu le Code Général des Collectivités,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.442-11 et suivants,

Vu le Code de l'Environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants, R123-5 et suivants,

Vu le Plan Local de l'Urbanisme intercommunal en vigueur, approuvé par délibération du Conseil de Rennes-Métropole le 19/12/2019 et modifié le 15/12/2022 (dernière mise à jour le 6/4/23 et dernière modification simplifiée le 21/3/24),

Vu les pièces du dossier d'enquête publique,

Vu la décision n° E24000122/35 en date du 3/9/24, aux termes de laquelle le Président du Tribunal Administratif de Rennes a désigné M. Michel QUERE en qualité de Commissaire-enquêteur

Vu l'arrêté n°2024/ 084 en date du 11 septembre 2024 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique,

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 7 octobre au 22 octobre 2024,

Vu le rapport et l'avis favorable du commissaire-enquêteur, assorti d'une recommandation, à savoir "Demander au cabinet d'architecte en charge du projet de réfléchir à une variante de la disposition du parking avec éventuellement le remplacement des garages fermés par des places à l'air libre pour gagner des emplacements."

Vu la délibération n° 2024/79 du Conseil municipal du 11 décembre 2024 donnant un avis favorable sur la mise en concordance du cahier des charges du lotissement de La Chesnaie avec le P.L.U. intercommunal, en disant que la recommandation émise par le commissaire-enquêteur dans le cadre de son avis favorable serait prise en compte,

Considérant que le cahier des charges du lotissement de La Chesnaie, qui a été approuvé par arrêté municipal du 19 octobre 1985, est devenu caduc quant à ses dispositions réglementaires, conformément aux dispositions de l'article L442-9 du Code de l'urbanisme,

Considérant toutefois que le cahier des charges continue à s'imposer aux colotis, dans ses dispositions à caractère contractuel,

Considérant que certaines de ces dispositions ne sont pas en concordance avec le Plan Local d'Urbanisme intercommunal actuellement en vigueur,

Considérant que cette situation conduit à une insécurité juridique, des travaux pouvant être autorisés sur le fondement de la législation de l'urbanisme mais interdits sur le fondement contractuel,

Considérant qu'une procédure de mise en concordance du cahier des charges avec le PLUi a donc été prescrite et a poursuivi pour objectif de clarifier et de sécuriser la situation juridique du lotissement,

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée 7 octobre au 22 octobre 2024,

Considérant qu'à l'issue de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur a rendu son rapport et émis un avis favorable à la mise en concordance du cahier des charges avec le PLUi,

Considérant que le Conseil municipal a émis un avis favorable sur cette mise en concordance, par délibération du 11 décembre 2024,

Considérant qu'il y a lieu désormais d'approuver cette mise en concordance, pour clarifier et sécuriser la situation juridique du lotissement et permettre le renouvellement urbain du secteur,

ARRÊTE

Article 1 – Le cahier des charges du lotissement de La Chesnaie est mis en concordance avec le Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Article 2 – Les modifications apportées au cahier des charges, du fait de cette mise en concordance, telles qu'elles étaient soumises à enquête publique, sont approuvées (annexe 1 au présent arrêté).

Article 3 – Le cahier des charges du lotissement de La Ches qu'annexé (annexe 2 au présent arrêté).

Article 4 -Le présent arrêté sera adressé au représentant de l'Etat dans le Département et fera l'objet :

- ✓ D'un affichage en mairie pendant 2 mois
- ✓ D'une mise en ligne sur le site internet de la commune : www.lachapellethouarault.fr

Article 5 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Rennes dans un délai de deux mois à compter de sa publication par voie d'affichage.

Il peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'auteur de l'acte dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui peut alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de 2 mois vaut décision implicite de rejet).

À La Chapelle-Thouarault, le 13 décembre 2024.


La Maire,
Régine ARMAND



Annexe 1-arrêté municipal 2024/134 Cahier des charges du lotissement de La Chesnaie : Articles modifiés après mise en concordance

Envoyé en préfecture le 13/12/2024
Reçu en préfecture le 13/12/2024
Publié le 13/12/24
ID : 035-213500655-20241213-2024_134-AR

Cahier des charges avant mise en concordance	Modifications	Cahier des charges après mise en concordance
<p>Article 4 – Objet de la cession- garanties La cession des terrains est consentie en vue de la construction de maisons à usage d'habitation.</p> <p>Les terrains seront donc vendus comme terrains à bâtir avec toutes les garanties de droit que comportent cette définition.</p> <p>Les acquéreurs prendront les lots à eux vendus dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance.</p> <p>La commune venderesse ne sera tenue à aucune garantie : soit de l'état du sol ou du sous-sol, soit de l'existence de vices apparents ou même cachés, de communautés ou de mitoyenneté.</p> <p>La contenance de chaque lot indiqué sur le plan masse, calculé graphiquement comme cela est indiqué à l'article 2, n'a pas un caractère définitif. Ce sera celle résultant des plans de vente établis par le Géomètre Expert Foncier et annexées aux actes qui 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.</p> <p>Passé ce délai, ils seront déchu de tout droit de réclamation, alors même qu'il existerait en fait une différence excédât-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 ci-dessus et qu'elles soient reconnues fondées, le prix de vente serait modifié proportionnellement à la différence constatée.</p> <p>Article 16 – Vente. Location. Morcellement de terrains cédés</p>	<p>La modification porte sur l'alinéa 1 de l'article 4 :</p> <p>Rédaction d'origine : La cession des terrains est consentie en vue de la construction de maisons à usage d'habitation</p> <p>Rédaction modifiée : La cession des terrains est consentie pour des constructions édifiées dans le respect des règles d'urbanisme en vigueur</p>	<p>Article 4 – Objet de la cession- garanties La cession des terrains est consentie pour des constructions édifiées dans le respect des règles d'urbanisme en vigueur.</p> <p>Les terrains seront donc vendus comme terrains à bâtir avec toutes les garanties de droit que comportent cette définition.</p> <p>Les acquéreurs prendront les lots à eux vendus dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance.</p> <p>La commune venderesse ne sera tenue à aucune garantie : soit de l'état du sol ou du sous-sol, soit de l'existence de vices apparents ou même cachés, de communautés ou de mitoyenneté.</p> <p>La contenance de chaque lot indiqué sur le plan masse, calculé graphiquement comme cela est indiqué à l'article 2, n'a pas un caractère définitif. Ce sera celle résultant des plans de vente établis par le Géomètre Expert Foncier et annexées aux actes qui 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.</p> <p>Passé ce délai, ils seront déchu de tout droit de réclamation, alors même qu'il existerait en fait une différence excédât-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 ci-dessus et qu'elles soient reconnues fondées, le prix de vente serait modifié proportionnellement à la différence constatée.</p> <p>Article 16 – Vente. Location. Morcellement de terrains cédés</p>

<p>Il est interdit à l'acquéreur de mettre en vente des terrains qui lui sont cédés avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus sans en avoir au moins trois mois à l'avance avisé le Maire.</p> <p>La Commune pourra exiger soit que les terrains lui soient rétrocédés, soit qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par elle. En cas de rétrocession, le prix de celle-ci sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10 %. En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par la Commune, celle-ci pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions.</p> <p>Tout morcellement, quelle qu'en soit la cause, des terrains cédés est interdit, même après réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale et expresse de la Commune, et ce sans préjudice, s'il y a lieu de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives aux lotissements.</p> <p>Les actes de vente, de location ou de partage qui seraient consentis par l'acquéreur ou méconnaissance des dispositions du présent article, seraient nuls et sans effet en application de l'article 143 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation.</p> <p>Article 22 – Implantation des pavillons Les pavillons seront implantés sur le terrain par le Géomètre du lotissement aux frais de l'acquéreur ou de l'entrepreneur de gros œuvre. L'ingénieur TPE ou son représentant fera toutes vérifications utiles.</p> <p>Article 23 – Modification du présent cahier des charges et du Règlement du Lotissement La Commune pourra si elle le juge utile, modifier les dispositions contenues dans le présent cahier des charges ou dans le Règlement du Lotissement tant qu'elle sera propriétaire de tous les lots. Ensuite, toutes dispositions relatives à cette modification devront être prises</p>	<p>Rédaction d'origine : « Tout morcellement, qu'elle qu'en soit la cause, des terrains cédés, est interdit, même après réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale et expresse de la Commune, et ce sans préjudice, s'il y a lieu, de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives aux lotissements »</p> <p>Rédaction modifiée : « Les divisions de terrain sont autorisées ».</p>	<p>Il est interdit à l'acquéreur des terrains qui lui sont cédés avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus sans en avoir au moins trois mois à l'avance avisé le Maire.</p> <p>La Commune pourra exiger soit que les terrains lui soient rétrocédés, soit qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par elle. En cas de rétrocession, le prix de celle-ci sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10 %. En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par la Commune, celle-ci pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions.</p> <p>Les divisions de terrain sont autorisées.</p> <p>Les actes de vente, de location ou de partage qui seraient consentis par l'acquéreur ou méconnaissance des dispositions du présent article, seraient nuls et sans effet en application de l'article 143 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation.</p> <p>Article 22 – Implantation des constructions : Les constructions sont édifiées dans le respect des règles d'urbanisme en vigueur au moment de l'autorisation d'urbanisme</p>
<p>Article 23 – Modification du présent cahier des charges et du Règlement du Lotissement La Commune pourra si elle le juge utile, modifier les dispositions contenues dans le présent cahier des charges ou dans le Règlement du Lotissement tant qu'elle sera propriétaire de tous les lots. Ensuite, toutes dispositions relatives à cette modification devront être prises</p>	<p>La modification porte sur tout l'article 22 du cahier des charges du lotissement, du fait de l'obsolescence de sa rédaction d'origine</p> <p>La modification porte sur l'article 23 : Afin de mettre le texte de l'article 23 du cahier des charges en cohérence avec le Code de l'Urbanisme en vigueur, l'article 23 est modifié par l'ajout de la procédure prévue à l'article L442-11 du Code de l'Urbanisme.</p>	<p>Article 23 – Modification du présent cahier des charges et du Règlement du Lotissement La Commune pourra si elle le juge utile, modifier les dispositions contenues dans le présent cahier des charges ou dans le Règlement du Lotissement tant qu'elle sera propriétaire de tous les lots. Ensuite, toutes dispositions relatives à cette modification devront être prises selon l'une ou l'autre des procédures ci-dessous :</p>

13/12/24

-Par application de l'article 315-3 du Code de l'Urbanisme lequel dispose que : « L'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme. »

- Par la Commune et les acquéreurs de terrains lotis aux conditions de majorité et de quorum fixées par l'article 38 de la loi d'Orientation Foncière du 30 décembre 1967 codifié par l'article 315-3 du Code de l'Urbanisme dont le texte suit :

« Art. L.315-3- Lorsque les 2/3 des propriétaires détenant ensemble les ¾ au moins de la superficie d'un lotissement ou les ¾ des propriétaires détenant au moins les 2/3 de ladite superficie le demandeur ou l'acceptant, l'autorité administrative peut prononcer la modification de tout ou partie des documents et notamment du cahier des charges concernant ce lotissement, lorsque cette modification est compatible avec le règlement d'urbanisme applicable au secteur où se trouve situé le terrain

par la Commune et les acquéreurs de terrains lotis aux conditions de majorité et de quorum fixées par l'article 38 de la loi d'Orientation Foncière du 30 décembre 1967 codifié par l'article 315 – 3 du Code de l'Urbanisme dont le texte suit :

« Art. L. 315 – 3 – Lorsque les 2/3 des propriétaires détenant ensemble les ¾ au moins de la superficie d'un lotissement ou le ¾ des propriétaires détenant au moins les 2/3 de ladite superficie, le demandeur ou l'acceptant, l'autorité administrative peut prononcer la modification de tout ou partie des documents et notamment du cahier des charges concernant ce lotissement, lorsque cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable au secteur où se trouve situé le terrain.



Annexe 2 -arrêté municipal 2024/134

CAHIER DES CHARGES

LOTISSEMENT- RESIDENCE DE LA CHESNAIE

=====

Article 1 – Dispositions générales

Le présent Cahier des Charges fixe les devoirs et les droits réciproques des acquéreurs de lots et des lotisseurs.

Article 2 – Définition du lotissement

Le lotissement est situé sur la Commune de LA CHAPELLE-THOUARAULT à l’Ouest de l’agglomération, à proximité des Groupes Scolaires « Primaire et Maternelle ».

Il est limité :

- Au Nord : par diverses propriétés bâties
- Au Sud : par une parcelle à vocation agricole
- A l’Est : par le Groupe scolaire « Primaire et Maternelle » ainsi que par le secteur commercial
- A l’Ouest : par une parcelle à vocation agricole en cours d’acquisition par la Commune

La définition du périmètre est celle figurant au plan masse annexé au dossier de demande d’autorisation de lotissement.

La superficie du lotissement est de 74 a 31 et figure au Cadastre sous les références ci-dessous :

Section A :

- N° 1 567	66 a 47
- N° 1 412	07 a 84
TOTAL	74 a 31

Article 3 – Droit et obligation des acquéreurs

Le Présent Cahier des Charges sera opposable avec force de loi à tous les acquéreurs, héritiers, ayant-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.

En ce qui concerne les prescriptions qui leur sont applicables, les acquéreurs seront également soumis au règlement établi pour le présent lotissement.

Le Cahier des Charges et le Règlement seront reproduits in-extenso dans chaque acte de vente de lots.

Article 4 – Objet de la cession – garanties

La cession des terrains est consentie pour des constructions édifiées dans le respect des règles d'urbanisme en vigueur

Les terrains seront donc vendus comme terrains à bâtir avec toutes les garanties de droit que comportent cette définition.

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

La commune venderesse ne sera tenue à aucune garantie : soit de l'état du sol ou du sous-sol, soit de l'existence de vices apparents ou même cachés, de communautés ou de mitoyenneté.

La contenance de chaque lot indiqué sur le plan masse, calculé graphiquement comme cela est indiqué à l'article 2, n'a pas un caractère définitif. Ce sera celle résultant des plans de vente établis par le Géomètre Expert Foncier et annexées aux actes qui 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 déchus de tout droit de réclamation, alors même qu'il existerait en fait une différence excédât-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 ci-dessus et qu'elles soient reconnues fondées, le prix de vente serait modifié proportionnellement à la différence constatée.

Article 5 – Servitudes

Les acquéreurs souffriront les servitudes passives apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les immeubles vendus, sauf à profiter de celles actives, le tout s'il

en existe, à leurs risques et périls personnels sans recours contre la commune venderesse et sans que la présente clause puisse profiter à qui que ce soit en lui conférant plus de droit qu'il n'en aurait en vertu de tous titres réguliers non prescrits ou de la loi.

A cet égard, il est fait observer qu'en dehors des stipulations faites au cours des présentes, il n'est pas à la connaissance du « VENDEUR », qu'il existe des servitudes sur le terrain mis en lotissement en dehors de celles indiqués sur le plan masse comme servitudes de visibilité.

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 ou dans les clôtures ou encore sur les constructions, l'implantation de tous supports extérieurs le long de la voie qui pourraient être nécessaire pour les installations électriques ou autres.

Ils souffriront le passage sur leur terrain de toute canalisations aériennes ou souterraines nécessaires au lotisseur et ne pourront en exiger le déplacement.

Pour accéder aux différents réseaux, si un propriétaire doit passer sur 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.

Chaque acquéreur d'un lot dont la construction voisine sera édifié en limite séparative de propriété, 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.

Article 6 – Propriété et jouissance

Les acquéreurs seront propriétaires du lot acquis à compter de la vente qui leur est consentie.

Ils en auront la jouissance à compter du même jour, par la prise de possession réelle à leur profit.

Il ne peut être fait aucun usage des lots que celui défini dans le règlement du lotissement.

Article 7 – Contributions et Charges

Les acquéreurs acquitteront les impôts, contributions et autres charges de toute nature auxquels les lots, à eux vendus, donneront lieu ou pourront donner lieu, à compter du 1^{er} janvier suivant leur acquisition.

Article 8 – Paiement du prix

PRIX D'ACHAT : « Les acquéreurs » devront verser à la Caisse de Monsieur Le Receveur Municipal de MONTFORT SUR MEU (35) au plus tard dans le délai d'un mois du jour de sa réservation, une somme égale à cinq pour cent du prix du terrain : le solde sera payable comptant dès la signature de l'acte authentique.

D'autre part, si la réalisation de l'acte authentique d'acquisition avec le paiement total du prix et des frais n'intervenait pas dans les quatre mois de l'engagement d'acquérir, signé des acquéreurs par suite d'une clause imputable à ce dernier, la vente serait nulle et non avenue de plein droit sans mise en demeure, ni demande en justice.

La Commune Venderesse conserverait alors à titre d'indemnité les 5% d'acompte versé à la signature de la promesse et les contractants seraient ainsi déliés de tout engagement.

FRAIS DE BRANCHEMENT : les frais de branchement d'eau, d'assainissement, d'électricité et fourreaux P. T. T. réalisés à l'extérieur des lots seront incorporés dans le prix de vente des terrains.

Les parties de branchement à l'intérieur des lots seront exécutés par les particuliers à leurs frais.

Article 9 – 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, ente les mains du Notaire associé soussigné chargé de la réalisation de la vente :

- a) Une somme fixée dès à présent (toutes taxes comprises) à 300.00 Frs (soit hors taxe : 252.90 Frs) représentant leur part contributive dans les frais d'établissement du Cahier des Charges et du dépôt de pièces du lotissement ainsi que de leur publication au 2^{ème} bureau des Hypothèques de RENNES.
- b) Les frais, droits et émoluments proprement dits afférents à la présente vente.

Article 10 – 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 de la Commune Venderesse seront indivisibles à leurs égards, comme aussi à l'égard de leurs héritiers et représentants ;

La même solidarité et indivisibilité existera entre les acquéreurs et toutes commandes qui seraient substituées.

Article 11 – Interdiction de revendre

Pendant le délai de construction de quatre ans, prévu ci-après à l'article 13 des conditions particulières du lotissement, aucun acquéreur ne pourra revendre le lot du terrain par lui acquis.

En cas de force majeure, il pourra être dérogé à cette clause avec l'accord du Conseil Municipal.

Article 12 – Acquisition de plusieurs lots

Chaque acquéreur aura la possibilité d'acheter au maximum deux lots contigus à condition toutefois de ne construire sur ces lots qu'une seule maison d'habitation sauf dans les cas d'acquisition par des organismes ou des Sociétés de construction à but non lucratif.

Article 13 – Délai de construction

Tout acquéreur de lot pour habitation individuelle devra pouvoir déposer une demande de permis de construire dans un délai d'un an à la date de la signature de l'acte de cession et avoir terminé les travaux et présenté le certificat de conformité dans un délai de quatre ans, après la date de la signature du contrat de vente. Si la construction n'est pas terminée, la Commune sera en droit de racheter le lot dans les conditions prévues à l'article 15 ci-dessous, quels que soient les travaux d'aménagement que l'acquéreur aurait pu faire. En cas de revente d'un lot, le nouvel acquéreur devra présenter la demande de permis de construire dans le délai de six mois et faire édifier sa maison dans le délai de deux ans sauf cas de force majeure.

Article 14 – Prolongation éventuelle des délais

Les délais d'exécution prévus à l'article qui précède seront si leur inobservation est dûe à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle pendant laquelle les acquéreurs auront été dans l'impossibilité de réaliser leurs obligations. Les acquéreurs devront faire preuve du cas de force majeure et de la durée de l'empêchement.

Les difficultés de financement ne seront pas considérées comme constituant un cas de force majeure. Toutefois, si pour financer leur construction, les acquéreurs sollicitent un prêt dans les conditions prévues par la législation relative aux primes et prêts sociaux à la construction, les retards non imputables audits acquéreurs dans l'octroi de ces prêts seront considérés pour l'application du présent article comme constituant des cas de force majeure.

Article 15 – Résolution pour inobservation des délais

La cession pourra être résolue par décision de la Commune notifiée par acte d'huissier en cas d'inobservation d'un des délais fixés.

L'acquéreur aura droit, en contrepartie à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi que suit :

- 1) Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, déduction faite de 10 % à titre de dommages et intérêts forfaitaires.
- 2) Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisée.

La plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'Expert de la Commune étant l'Administration des domaines, celui de l'acquéreur pouvant si l'acquéreur ne pourvoit pas à sa désignation être désigné d'office par le Président du Tribunal Civil sur la requête de la Commune.

Tous les frais seront à la charge de l'Acquéreur.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble du Chef du concessionnaire défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution dans les conditions prévues à l'article 143 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation.

Toutefois, pour l'application du présent article, l'obligation de construire sera considérée comme remplie au jour du versement par l'organisme prêteur de la première tranche du prêt consenti pour la construction ou d'une autre avance sur prêt à titre de démarrage ou de préfinancement.

Article 16 – Vente. Location. Morcellement de terrains cédés

Il est interdit à l'acquéreur de mettre en vente des terrains qui lui sont cédés avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus sans en avoir au moins trois mois à l'avance avisé le Maire.

La Commune pourra exiger soit que les terrains lui soient rétrocédés, soit qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par elle. En cas de rétrocession, le prix de celle-ci sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10 %. En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par la Commune, celle-ci pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions.

Les divisions de terrain sont autorisées.

Les actes de vente, de location ou de partage qui seraient consentis par l'acquéreur ou méconnaissance des dispositions du présent article, seraient nuls et sans effet en application de l'article 143 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation.

Article 17 – Privilège du Crédit Foncier de France et du Comptoir des Entrepreneurs

PRETS AIDÉS PAR L'ÉTAT : Dans le cas où l'Acquéreur recourrait aux prêts aidés par l'État pour le financement de ses travaux de construction, l'obligation imposée par la Commune serait considérée comme remplie par le seul fait du versement par l'Organisme prêteur de la première tranche du prêt qu'il consentirait.

La clause résolutoire profitant à la Commune venderesse pour assurer l'obligation de construire serait dans ce cas réputée non avenue et la vente prendrait un caractère définitif.

En cas de poursuites exercées par l'Organisme prêteur en vue de la réalisation d'un immeuble édifiée par un acquéreur de lot de terrain et hypothéqué par lui, en sûreté du prêt ainsi accordé par l'organisme prêteur, la Commune renoncera tant que dureront les clauses du prêt consenti à l'acquéreur poursuivi, à opposer :

- La clause d'interdiction de revente, soit du terrain avant et pendant la construction, soit de l'ensemble, terrain et immeuble après construction, pendant la période stipulée à l'article 16.

Article 18 – Information relative à la Responsabilité et à l'Assurance dans le Domaine de la Construction

Il est précisé qu'une loi 78-12 du 4 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 dommage.

L'article 14 a prévu qu'elle entrerait en vigueur le 1^{er} janvier 1979 et qu'elle s'appliquerait aux constructions relatives aux chantiers dont la déclaration règlementaire d'ouverture aurait été établie postérieurement au 1^{er} janvier 1979.

Tout constructeur a donc l'obligation de souscrire cette assurance dommage sous peine d'être tenu personnellement responsable des malfaçons en cas de revente avant 10 ans.

Avant tout 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'œuvre et en général à toutes 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 revente avant le délai de dix 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 19 – Information sur l'exonération sur la taxe foncière

L'ACQUÉREUR s'oblige à déposer au Centre des Impôts Fonciers dont il dépend (Service du Cadastre) une déclaration relative à l'achèvement de sa construction pour lui permettre de bénéficier de l'exonération temporaire de taxe foncière sur les propriétés bâties (de 2 ans) et éventuellement celle de 10 ans.

Étant rappelé qu'en vertu de la loi de finances du 29/12/83 articles 14-I et II, l'exonération de 10 ans profite aux constructions neuves affectées à l'habitation principale et financées à titre prépondérant au moyen de prêts aidés par l'État prévus par la loi 77-I du 3 janvier 1977.

La déclaration dont il s'agit doit être déposée dans un délai de 90 jours au plus, à compter du moment où les locaux sont devenus utilisables.

Article 20 – Information relative à la protection des emprunteurs dans le domaine Immobilier dite Loi « SCRIVENER »

Il est précisé qu'une loi n° 79-596 du 13 juillet 1979 a institué une protection des emprunteurs dans le domaine immobilier dite « LOI SCRIVENER ».

Le champ d'application de cette loi est limité aux opérations liées qui concerne des logements (ou des locaux à usage mixte d'habitation ou professionnel) et sont effectuées à l'aide d'un prêt, mais seulement si le prêteur finance de telles opérations de manière habituelle.

Ces opérations proprement immobilières sont notamment celles tendant :

- Au financement des achats d'immeuble à usage d'habitation, ou à usage professionnel et d'habitation
- Aux dépenses relatives à la construction, la réparation ou l'entretien de ces immeubles
- A l'achat de terrain pour bâtir de tels immeubles

Tout acquéreur qui aura donc recours à un ou plusieurs prêts qui seront égaux au moins de 10 % du crédit total, devront observer le formalisme suivant.

Formalisme du prêt :

Le prêteur devra formuler une offre par écrit contre récépissé.

Cette offre devra contenir les éléments mentionnés à l'article 5 de la Loi.

Cette offre sera valable pendant 30 jours : elle pourra être acceptée par l'emprunteur dans ce délai de 30 jours mais en tout état de cause, elle ne pourra l'être qu'après avoir observé un délai de réflexion impératif de 10 jours minimum.

Cette acceptation devra être datée et signée de l'emprunteur et à compter de cette acceptation, le contrat de prêt devra être signé dans un délai de 4 mois.

Dans le cas où l'emprunteur aurait recours à des cautions personnes physiques, les mêmes formalités que celles-ci-dessus devront être appliquées à ces cautions.

Obligations de l'acquéreur vis-à-vis du crédit sollicité

Avant la réalisation de l'acte authentique d'acquisition, chaque acquéreur qui aura recours à un financement soumis à la Loi n° 79 – 596 du 13 juillet 1979 s'engagera sous la condition suspensive, stipulée à son seul profit, qui pourra toujours y renoncer de l'acceptation par lui d'un ou de plusieurs prêts pour financer partiellement son acquisition et sa construction.

a) Demande de crédit

L'acquéreur devra effectuer sa demande de crédit dans un délai de deux semaines de la signature du protocole d'accord : il devra en justifier par un écrit du ou des organismes sollicités, remis soit à la Commune, soit au Notaire, au plus tard dans les huit jours après l'expiration de ce délai.

Non réalisation de la condition suspensive de l'acceptation de prêt

La condition suspensive ne sera réalisée dans l'un ou l'autre des cas suivants :

A défaut de remise ou de réception de propositions ou d'offres couvrant l'intégralité du crédit nécessaire au financement de l'acquisition,

Et en cas de refus par l'acquéreur des propositions ou offres formulées.

Le tout dans les délais ci-dessus prévus, prorogés éventuellement d'un mois dans le cas où la faute ou la négligence de l'acquéreur ne saurait être mise en cause.

En outre, si l'acquéreur empêche l'accomplissement de la condition suspensive, la vente sera caduque.

Conséquences de cette Non réalisation

1) Pour les prêts non soumis à la loi du 13 juillet 1979

Les cinq pour cent d'acompte versés par l'acquéreur à titre de réservation sur le prix seront acquis au « vendeur » quelles que soient les causes de la non réalisation.

2) Pour les prêts soumis à la loi du 13 juillet 1979

5% seront, dans tous les cas, restitués à l'acquéreur si l'un des prêts soumis à la loi n'est pas obtenu pour quelques causes que ce soit.

Toutefois, si la non obtention du prêt a pour cause la faute ou la négligence de l'acquéreur, celui-ci s'engage à remettre au vendeur la somme ainsi versée par lui, étant précisé qu'en aucun cas, le refus d'une offre par l'acquéreur ne sera assimilé à une faute passible de restitution de somme quelle qu'elle soit.

L'acquéreur devra faciliter l'octroi du crédit sollicité en fournissant sans retard tous renseignements, documents et certificats médicaux qui lui seront demandés, y compris pour le crédit que le VENDEUR pourrait solliciter pour le compte de l'acquéreur.

b) Proposition et offre – Acceptation ou refus

L'acquéreur devra informer, sans retard, le vendeur ou le Notaire de tout évènement provoquant la réalisation ou la défaillance de la condition suspensive de l'acceptation du crédit, qu'il s'agisse de la proposition ou de l'offre et soit de son acceptation soit de son refus.

Réalisation de la condition suspensive de l'acceptation du prêt

La condition suspensive sera réalisée dès l'acceptation écrite par l'acquéreur de propositions ou offres correspondant au Crédit sollicité, propositions ou offres qui devront intervenir au plus tard dans un délai d'un mois de la signature du protocole d'accord, l'acceptation devant avoir lieu dans le mois de ces propositions ou offres.

En cas de pluralité de prêts, la condition ne sera réalisée qu'après acceptation définitive de l'ensemble de ceux-ci, qu'ils soient ou non supérieurs à 10 % du crédit total.

Article 21 – Mesurage et piquetage

Le mesurage et le piquetage des lots vendus seront effectués par Monsieur BERTIN, Géomètre Expert Foncier à RENNES, les frais de mesurage et de piquetage seront inclus dans le prix de vente du terrain.

Une fois ce terrain clos, l'acquéreur ne sera pas admis à revendiquer une erreur de contenance quelle que soit la différence.

Article 22 -Implantation des constructions :

Les constructions sont édifiées dans le respect des règles d'urbanisme en vigueur au moment de l'autorisation d'urbanisme

Article 23 – Modification du présent cahier des charges et du Règlement du Lotissement

La Commune pourra si elle le juge utile, modifier les dispositions contenues dans le présent cahier des charges ou dans le Règlement du Lotissement tant qu'elle sera propriétaire de tous les lots.

Ensuite, toutes dispositions relatives à cette modification devront être prises selon l'une ou l'autre des procédures ci-dessous :

- ✓ Par application de l'article L442-11 du Code de l'Urbanisme lequel dispose :

« Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme. »

- ✓ Par la Commune et les acquéreurs de terrains lotis aux conditions de majorité et de quorum fixées par l'article 38 de la loi d'Orientation Foncière du 30 décembre 1967 codifié par l'article 315-3 du Code de l'Urbanisme dont le texte suit :

Art. L.315-3- Lorsque les 2/3 des propriétaires détenant ensemble les 3/4 au moins de la superficie d'un lotissement ou les 3/4 des propriétaires détenant au moins les 2/3 de ladite superficie le demandant ou l'acceptent, l'autorité administrative peut prononcer la modification de tout ou partie des documents et notamment du cahier des charges concernant ce lotissement, lorsque cette modification est compatible avec le règlement d'urbanisme applicable au secteur où se trouve situé le terrain

Article 24 – Remise de Titres

Il convient de le modifier comme suit :

Le lotisseur ne remettra aux acquéreurs aucun ancien titre de propriété mais ces derniers pourront se faire remettre à leurs frais tous extraits ou copies authentiques d'actes concernant le lot vendu.

Article 25 - Formalités de Publicité Foncière

La présente vente sera publiée par le Notaire associé au Bureau des Hypothèques compétent.

La Commune venderesse remettra aux acquéreurs après l'accomplissement des formalités de publicité foncière, un certificat du Conservateur des Hypothèques compétent attestant qu'il n'existe aucune inscription, transcription ou publication de saisie ou mention affectant l'immeuble en la personne du vendeur ou du précédent propriétaire et il s'engage à supporter les frais de toutes formalités nécessaires à la délivrance de ce certificat.