

DEPARTEMENT DE LA MAYENNE

DISTRICT URBAIN DE LAVAL

Commune de CHANGE

- ZONE ARTISANALE -

CAHIER DES CHARGES

--*-*-*-*-*-*-*-*

Clauses et conditions
imposées aux acquéreurs

=
=
=



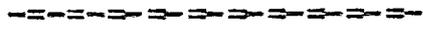
DRESSE A LAVAL, le 2 AVRIL 1981, PAR :

M. Léon FORET
Géomètre-Expert D.P.L.G.
35, rue d'Avesnières

53000 - L A V A L -

150
70

- SOMMAIRE GENERAL -



| | |
|---|------|
| TITRE I - CONDITIONS GENERALES DES VENTES | p. 1 |
| TITRE II - SERVITUDES..... | p. 4 |
| TITRE III - VIABILITE..... | p. 5 |
| TITRE IV - DISPOSITIONS DIVERSES..... | p. 6 |

.../...

- SOMMAIRE -

-=====

| | <u>Pages</u> |
|---|--------------|
| <u>TITRE I</u> - <u>CONDITIONS GENERALES DES VENTES</u> - | |
| Article 1 - Vente des lots..... | 1 |
| Article 2 - Nullité..... | 2 |
| Article 3 - Mesurage et bornage..... | 2 |
| <u>TITRE II</u> - <u>SERVITUDES</u> - | |
| Article 4 - Servitudes générales..... | 4 |
| Article 5 - Servitudes d'urbanisme..... | 4 |
| Article 6 - Servitudes particulières..... | 4 |
| <u>TITRE III</u> - <u>VIABILITE</u> - | |
| Article 7 - Travaux..... | 5 |
| Article 8 - Canalisations, branchements..... | 5 |
| <u>TITRE IV</u> - <u>DISPOSITIONS DIVERSES</u> - | |
| Article 9 - Assurance contre l'incendie..... | 6 |
| Article 10 - Charges, taxe et remboursements divers..... | 6 |
| Article 11 - Garantie, litiges entre acqué- reurs..... | 6 |
| Article 12 - Adhésion au présent cahier des charges..... | 7 |

.../...

- TITRE I -

CONDITIONS GENERALES DES VENTES

ARTICLE 1 - VENTE DES LOTS -

- 1-01 - La vente des lots est effectuée aux conditions ordinaires et de droit.
- 1-02 - Les acquéreurs prendront les terrains à eux vendus dans l'état où ils les trouveront, soit le jour de la vente, soit le jour fixé pour l'entrée en jouissance et tels qu'ils s'étendront, poursuivront, comporteront, avec toutes leurs circonstances et dépendances, sans aucune exception ni réserve. Ils ne pourront prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix pour raison dudit état quel qu'il soit, ni pour aucun autre motif.
- 1-03 - En particulier, ils ne pourront élever aucune réclamation en cas de modification des tracés et des surfaces des autres lots que le leur ou de modifications apportées à la voirie et à la viabilité en accord avec les autorités préfectorales qualifiées.
- 1-04 - En outre, les cessions de lots ne peuvent être consenties que pour l'édification des constructions conformes aux types définis par le règlement du lotissement.
- 1-05 - Tous contrats de vente, quittances et généralement tous autres actes à passer en conséquence du présent cahier des charges, resteront aux minutes de Maîtres FERRU & JOUSSE, Notaires associés à LAVAL.
- 1-06 - Les lots ne pourront être vendus qu'après l'obtention du certificat prévu à l'article R 315-36 du Code de l'Urbanisme.
- 1-07 - L'entrée en jouissance des acquéreurs sera fixée dans chaque traité préliminaire. A défaut de stipulation sur ce point, l'entrée en jouissance aura lieu à compter du jour de la signature du contrat authentique de vente par la prise de possession réelle.
- 1-08 - Le montant du prix de vente des lots sera versé suivant les modalités portées au contrat de vente.
- 1-09 - Les acquéreurs s'engagent à payer à Maîtres FERRU & JOUSSE, Notaires associés à LAVAL, en sus du prix de vente, les honoraires ainsi que tous les frais annexes à la vente, comptant le jour de la signature de l'acte authentique.

.../...

- 1-10 - Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété aux acquéreurs, mais ceux-ci, par le seul fait de leur acquisition demeureront subrogés dans tous les droits du vendeur, pour obtenir la communication et la délivrance, à leurs frais, de tous titres et pièces concernant les immeubles du domaine mis en lotissement.
- 1-11 - Chaque acquéreur remplira en ce qui le concerne, s'il juge à propos et à ses frais, les formalités de purge des hypothèques.

Si pendant l'accomplissement de ces formalités ou lors de la transcription, il y a ou surviennent des inscriptions grevant les immeubles acquis, le lotisseur sera tenu d'en faire apporter la main-levée et certificat de radiation dans le délai de six mois de la dénonciation qui lui en sera faite au domicile ci-après.

- 1-12 - Pour l'exécution des présentes, domicile est élu par le District Urbain de LAVAL, en l'étude de Maîtres FERRU & JOUSSE, Notaires Associés à LAVAL.
- 1-13 - Le domicile des acquéreurs sera élu de plein droit en la demeure indiquée par eux dans chaque contrat à moins d'indication de leur part, au moment de la signature de ce contrat.

ARTICLE 2 - NULLITE -

- 2-01 - Les actes de vente, location ou partage qui seraient conclus par les acquéreurs en méconnaissance des dispositions du présent Cahier des Charges ou Règlement du lotissement, seront nuls et de nul effet.

ARTICLE 3 - MESURAGE ET BORNAGE -

- 3-01 - Afin d'éviter toute difficulté préalablement à la vente de chaque lot, il sera procédé aux frais du District Urbain de LAVAL, lotisseur, au bornage et à la délimitation de ce lot, par Monsieur L. FORET, Géomètre-Expert diplômé par le Gouvernement, demeurant à LAVAL, 35, rue d'Avesnières, qu'il a désigné.
- 3-02 - La contenance de chaque lot sera garantie exacte d'après le mesurage qui en sera fait par le Géomètre-Expert D.P.L.G. sus-nommé et le plan qui en sera annexé à chaque vente, même en cas de revente.
- 3-03 - Les acquéreurs auront un mois à partir du jour de leur contrat pour faire vérifier, si bon leur semble, la contenance des lots à eux vendus et pour se mettre d'accord avec Monsieur FORET, Géomètre-Expert D.P.L.G. Passé ce délai, ils seront déchu de tous droits de réclamation.

.../...

- 3-04 - Si des réclamations se produisent dans ledit délai, et qu'elles soient reconnues fondées par le Géomètre-Expert désigné, le prix de vente primitivement établi sera modifié proportionnellement à la différence réellement existante, en se basant sur le prix du mètre superficiel résultant de l'acte de vente.
- 3-05 - Si cette opération de vérification est effectuée, elle le sera aux frais exclusifs des acquéreurs.
- 3-06 - Les frais de certificat d'urbanisme et de plans établis par Monsieur L. FORET, seront avancés par le lotisseur à qui ils seront remboursés par les acquéreurs le jour de la signature des actes de vente en l'étude des Notaires.

Les honoraires de Monsieur L. FORET, relatifs aux frais ci-dessus désignés et qui auront été avancés par le lotisseur pour le compte des acquéreurs, seront calculés suivant le tarif de l'Ordre National des Géomètres-Experts et Topographes Français.

.../...

- TITRE II -

SERVITUDES

ARTICLE 4 - SERVITUDES GENERALES -

- 4-01 - Les acquéreurs souffriront les servitudes apparentes ou occultes, continues ou discontinues, conventionnelles ou légales qui peuvent ou pourront grever les terrains à eux vendus, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout s'il en existe, à leurs risques et périls, sans aucun recours contre le vendeur et sans que la présente clause puisse donner aux tiers plus de droits qu'ils ne justifieraient en avoir en vertu de titres réguliers non prescrits par la Loi, comme aussi sans que cette clause puisse nuire ni préjudicier aux droits résultant en faveur des acquéreurs.
- 4-02 - 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 lotisseur qu'il existe des servitudes sur le terrain mis en lotissement ; toutefois, le lotisseur se réserve le droit de créer des servitudes à un ou plusieurs lots dans l'intérêt général du lotissement.

Sur les lots situés au Nord de la propriété de la Société ILFA, il ne pourra être implanté de construction pouvant servir à l'exploitation d'une activité bruyante, malodorante, incommode ou insalubre pouvant empêcher les acquéreurs des lots de la Société ILFA de vivre paisiblement et leur occasionnant une gêne quelconque.

ARTICLE 5 - SERVITUDES D'URBANISME -

- 5-01 - Le lotisseur, les acquéreurs, et éventuellement les locataires des lots seront tenus de se conformer aux règlements en vigueur, et aux prescriptions du règlement du lotissement définissant en particulier les règles d'implantation, de volume et d'aspect des constructions et d'obligations de permis de construire ou de la déclaration de construction.

ARTICLE 6 - SERVITUDES PARTICULIERES -

- 6-01 - Les acquéreurs souffriront le passage sur leur terrain de toute canalisation aérienne ou souterraine nécessaire au lotisseur et ne pourront exiger le déplacement des installations autrement qu'à leurs frais.
- 6-02 - Les acquéreurs seront tenus de souffrir sans indemnité sur les clôtures, les constructions ou les lots, l'apposition de tous supports extérieurs, le long de la voie, qui pourraient être nécessaires pour les installations électriques ou autres.
- 6-03 - Pour accéder aux différents réseaux, si un propriétaire doit passer sous un lot voisin ou au-dessus, il pourra le faire mais en suivant le tracé le plus court et le moins dommageable pour le lot voisin.

- TITRE III -

VIABILITE

ARTICLE 7 - TRAVAUX -

7-01 - Les travaux d'aménagement du lotissement seront effectués par le lotisseur à ses frais.

L'étude et la direction des travaux seront assurées par Monsieur L. FORET, Géomètre-Expert D.P.L.G., désigné par le lotisseur, même si tout ou partie du terrain mis en lotissement devait être vendu (e).

ARTICLE 8 - CANALISATIONS - BRANCHEMENTS -

- 8-01 - Les acquéreurs devront se raccorder à leurs frais aux différentes canalisations établies par le lotisseur au droit du lotissement.
- 8-02 - Les acquéreurs de chaque lot seront dans l'obligation de déverser leurs eaux pluviales dans les fossés ou dans les ouvrages qui seront réalisés par le lotisseur.
- 8-03 - Les eaux usées devront être raccordées au réseau sans écoulement extérieur. Elles devront être évacuées par des dispositifs respectant les dispositions des instructions du 6 JUIN 1953 et 10 DECEMBRE 1957 ou tous autres règlements en vigueur.
- 8-04 - Chaque acquéreur fera, en ce qui le concerne, son affaire personnelle du traitement et de l'évacuation des eaux industrielles. Il devra obligatoirement obtenir l'accord du Maire et du Directeur Départemental de la Santé sur le mode de traitement et d'évacuation.
- 8-05 - Les acquéreurs feront leur affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les Sociétés concessionnaires.
- 8-06 - Ils seront redevables de la taxe de raccordement au réseau Eaux Usées applicable dans la Commune de CHANGE, au moment de la délivrance du permis de construire de l'atelier.

.../...

- TITRE IV -

DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 9 - ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE -

- 9-01 - Tout acquéreur devra faire assurer contre l'incendie les constructions élevées sur son terrain dès le début des travaux.
- 9-02 - La police d'assurances devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins correspondant à la valeur des trois immeubles les plus proches.

ARTICLE 10 - CHARGES - TAXE ET REMBOURSEMENTS DIVERS -

- 10-01 - Jusqu'à ce que les mutations soient opérées, les acquéreurs seront tenus de rembourser au lotisseur, la quote-part des contributions ou impôts de toute nature existant actuellement ou pouvant être établis ou à acquitter pour leur compte, laquelle sera déterminée au prorata des surfaces par eux acquises.

ARTICLE 11 - GARANTIE - LITIGES ENTRE ACQUÉREURS -

- 11-01 - Le lotisseur sera tenu à toutes les garanties ordinaires et de droit. Il déclare qu'il n'a conféré aucune servitude sur le lotissement à l'exception de celles qui résultent du présent Cahier des Charges, du Règlement du lotissement, des différents plans ou de celles indiquées aux titres de propriété.
- 11-02 - Il est fait aux acquéreurs, chacun en ce qui le concerne, entier abandon de ses droits de façon que tout propriétaire acquéreur puisse exiger directement des autres l'exécution des conditions imposées par le présent Cahier des Charges ou par le Règlement du lotissement.
- 11-03 - En conséquence, les acquéreurs qui se prétendraient lésés seront subrogés dans tous les droits du vendeur à l'effet d'exiger directement l'exécution desdites conditions et toute discussion devra se vider directement entre eux, sans que, dans aucun cas ni sous aucun prétexte, l'intervention du lotisseur puisse être exigée.

.../...

ARTICLE 12 - ADHESION AU PRESENT CAHIER DES CHARGES -

- 12-01 - La signature des actes de vente entraîne adhésion complète aux dispositions du présent Cahier des Charges.
- 12-02 - Le présent Cahier des Charges et le Règlement du lotissement seront insérés dans tous les actes de vente tant par les soins du lotisseur primitif que par les acquéreurs lors des aliénations successives par reproduction du texte complet.

Fait à LAVAL, le 2 AVRIL 1981

LE LOTISSEUR ,



LE GEOMETRE-EXPERT D.P.L.G.

Auteur du Projet,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, elongated shape with a horizontal line underneath.