

MAIRIE DE GUERN
56310



COMMUNE DE GUERN

Tél. : 02 97 27 70 08
Fax : 02 97 27 70 26
guern@wanadoo.fr

ECO-LOTISSEMENT LES HAUTS DE BELLEVUE

CAHIER DES CHARGES

CHAPITRE I - GENERALITES

ARTICLE 1 - Objet

Le cahier des charges a pour objet :

a) de fixer les règles de caractère privé du lotissement «Bellevue » à Guern.

Ces règles s'ajoutant aux dispositions contenues dans le règlement du lotissement.

b) de fixer les conditions générales des ventes ou des locations qui seront consenties par la Commune de Guern, Maître d'ouvrage de l'opération.

ARTICLE 2 - Force obligatoire du cahier des charges

a) Les règles définies ci-dessus visées s'imposeront :

- dans les rapports entre la commune et les propriétaires des lots

- dans les rapports des propriétaires entre eux, et ce sans limitations de durée.

Le cahier des charges est opposable à, et par quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit même à titre d'héritier, donataire ou de bénéficiaire d'apport en Société, tout ou partie d'une habitation.

A cet effet, il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, qu'il s'agisse d'une première vente ou d'une revente.

b) Le respect des règles du cahier des charges est assuré par la Commune, et par tout propriétaire du lotissement, qui peut en demander directement l'application, sans avoir à justifier de l'inaction de la Commune.

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

c) Tout propriétaire d'un terrain est subrogé aux droits du Maître d'Ouvrage, il peut exiger de tout autre propriétaire, directement ou par l'intermédiaire de la commune, l'exécution des conditions imposées aux quelles celui-ci aurait contrevenu.

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

CHAPITRE II - LES EQUIPEMENTS COMMUNS

ARTICLE 3 - Description

Les équipements communs comprennent :

- Les voies, les espaces verts, les jardins familiaux, les bassins et les parkings sur domaine public.
- Les réseaux d'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées comprenant les canalisations, les regards de visite et les ouvrages de sortie de bassin.
- Les réseaux d'eau potable, électricité, éclairage en souterrain et les ouvrages extérieurs correspondants.

ARTICLE 4 - Création des équipements - Obligations de la commune.

La création des équipements communs est à la charge de la Commune. Ils doivent être achevés dans les conditions et délais prévus à l'arrêté municipal approuvant le lotissement.

La commune est tenue de mettre lesdits équipements en état de conformité avec les plans et programme des travaux, ainsi qu'avec les règles de l'art.

La commune n'est pas tenue à l'obligation de garantie quant aux défauts cachés desdits équipements.

ARTICLE 5 - Propriété des équipements communs

La Commune sera propriétaire des équipements communs autres que le réseau d'eau potable.

ARTICLE 6 - Obligation générale de conservation et d'entretien

Les biens immobiliers ou mobiliers constituant les équipements du lotissement sont conservés et maintenus en bon état d'entretien, aux frais de la Commune pour ce qui est de la voirie, des espaces-verts et des réseaux qui restent sa propriété.

ARTICLE 7 - Aggravation des charges

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

Cette disposition est notamment applicable aux dégradations qui pourraient être causées aux équipements communs lors des opérations de constructions par un propriétaire, lequel sera personnellement responsable à l'égard de la Commune, sans préjudice de ses recours le cas échéant, contre ses entrepreneurs ou fournisseurs.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 8 - Mode d'occupation

Le lotissement est destiné à l'habitat principal et aux activités compatibles avec l'habitation.

ARTICLE 9 - Branchement aux réseaux

Toute construction doit être raccordée aux réseaux établis par la commune (à la charge du propriétaire constructeur).

- eaux usées : regard visitable en façade de lot
- eau potable : citerneau dans le lot
- téléphone : citerneau dans le lot
- électricité : coffret en limite de lot
- eaux pluviales : rejet dans la noue ou raccordement au réseau comme indiqué au plan des réseaux eaux usées - eaux pluviales.

L'installation de citerne de récupération des eaux pluviales est favorisée par leur fourniture par la commune. L'installation est à la charge des acquéreurs.

A partir de la prise de possession du lot, chaque propriétaire prendra en charge l'entretien de ces ouvrages et en particulier de la mise à niveau des éléments de regard situés dans son lot, et fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les différents concessionnaires.

En particulier, il lui appartient de prendre toutes dispositions techniques éventuelles nécessaires pour se prémunir d'éventuels refoulements des eaux à l'intérieur de sa propriété.

Une servitude de passage de canalisation eaux usées et eaux pluviales grèvera le lot 19 au profit du lot 20.

ARTICLE 10 - Affichage

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

- a) Pour les panneaux indiquant qu'une maison est à vendre (Dimensions format A3 maximum).
- b) Pour les panneaux dits de chantier et de permis de construire.
- c) Activité : panneau indiquant le nom et la vocation d'activité.

ARTICLE 11 - Aspect extérieur et clôtures

ASPECT EXTERIEUR

LES TOITURES

Types de toiture

- . Dans le cas de toitures terrasses, il serait souhaitable qu'elles soient végétalisées.
- . Les toitures courbes sont autorisées.
- . Les toitures mixtes, à pente et terrasse peuvent être envisagées.

Matériaux de couverture

- . En supplément des matériaux communément utilisés, l'ardoise et tous les matériaux non conventionnels pourront être envisagés sous réserve d'une approche architecturale de qualité.

Débords de toit

- .☐☐ Les débords de toiture sont souhaitables. Ils pourront ne pas exister dans les cas où l'architecture ne le supporterait pas.
- .☐☐ La taille du débord n'est pas fixée.

Souches de cheminée

. Les souches en inox sont possibles.

Liaison des toitures mitoyennes

. Dans le cas de constructions mitoyennes, on prendra soin de concevoir des liaisons cohérentes. La première des constructions constituera la référence ou la contrainte de base.

LES OUVERTURES

Fenêtres, portes et lucarnes

- ☐☐ Les menuiseries bois seront privilégiées ou à défaut des menuiseries mixte bois-aluminium.
- ☐☐ Il est souhaitable de privilégier les menuiseries en bois d'essence indigène (Douglas, Mélèze, Chêne, Pin Sylvestre, etc.). Les essences exotiques devront faire l'objet d'une certification.

Fermetures

- ☐☐ Les volets bois, coulissants, battants, ou des stores intérieurs seront privilégiés aux volets roulants.

MITOYENNETE

Aucune mitoyenneté n'est imposée quel que soit le lot. Quand une construction mitoyenne sera envisagée par 2 propriétaires, le travail sur les mitoyennetés devra faire l'objet d'une attention particulière afin de permettre des juxtapositions, volumétrique et typologique, harmonieuses.

ANNEXES

Toutes les constructions préfabriquées vendues dans le commerce sont à éviter. Il en est de même pour les abris de jardin des jardins familiaux.

CLOTURES ET SOUTÈNEMENT

Haies végétales :

- Les haies libres et variées sont préconisées. Elles seront composées de préférence d'1/3 d'essences persistantes et de 2/3 d'essences caduques.
- Elles pourront être ponctuées d'arbres tige d'essences locales (Cf. Recommandations pour les plantations).

ARTICLE 12 – Matériaux de construction

Les murs

- .☐☐ Les murs à ossature bois sont fortement conseillés.
- .☐☐ Les constructions mixtes sont évidemment possibles : bois et briques monomur par exemple, pour une recherche d'inertie.

Les revêtements extérieurs

.☐☐Enduit

Les enduits seront de préférence à base de chaux. Le choix des teintes se fera sur la base de teintes foncées, de manière à mieux absorber l'énergie issue du rayonnement solaire.

.☐☐Bardage

Ils seront réalisés de préférence en bois et dérivés de bois. D'autres bardages pourraient être utilisés sous réserve d'une approche architecturale de qualité.

.☐☐Parements

Ils seront réalisés en pierre « du pays » ou en briques. L'assemblage de plusieurs de ces revêtements est possible.

L'isolation

L'isolation des murs par l'intérieur est possible mais déconseillée.

On préférera :

- une isolation répartie type monomur de terre cuite, béton cellulaire,
- une isolation extérieure ;

Les matériaux isolants conseillés sont : la ouate de cellulose, le chanvre, la laine de bois, la laine de mouton et autres isolants d'origine végétale.

L'emploi de laine de verre et de laine de roche est à éviter.

Le bois

Les bois locaux sont à favoriser.

Les bois de classe 2 (charpentes, d'escalier, l'ossature) et de classe 3 (fenêtres, menuiseries extérieures, bardages) ne nécessitant pas de traitement sont : le chêne, le châtaignier, le pin, le mélèze et le Douglas (enlever l'aubier).

Si des bois exotiques sont utilisés, il faut vérifier qu'ils répondent au label FSC

(Forest stewardship Council), qui constitue la meilleure garantie de respect des critères écologiques et sociaux relatifs à l'exploitation des forêts.

Si le bois est traité, préférer fortement un produit de traitement en phase aqueuse par rapport à un produit en solvant pétrolier. Les émissions de Composé Organiques Volatiles (COV) seront beaucoup moins importantes.

ARTICLE 13 - Plantations

La recherche d'un caractère très paysager pour l'ambiance du quartier dans l'aménagement des espaces publics doit pouvoir trouver son prolongement dans les jardins privés.

FACADE DES TERRAINS SUR VOIES PUBLIQUES :

Pour les lots devant lesquels il n'est pas prévu de réaliser un talus planté en emprise publique : ne pas systématiquement clore les parcelles à l'avant permet d'offrir un premier plan valorisant aux habitations et d'élargir le caractère paysager des rues amorcé par des plantations en bord de voies

Dans ce cas, une clôture installée de chaque côté de la maison à l'aplomb de la façade assure toute tranquillité et toute sécurité aux jeunes enfants et évite l'intrusion des animaux domestiques.

Sur cet avant du terrain non clos par rapport à la rue, quelques plantations en forme libre (arbres, arbrisseaux, arbustes) permet d'assurer une certaine intimité aux occupants et d'atténuer la disparité des maisons.

Si le choix est fait de réaliser une haie en façade sur rue :

Les haies taillées créent des murs opaques et appauvrissent l'image générale des espaces publics du quartier.

Par conséquent les haies de Thuyas, Chamaecyparis, Cyprès de Leyland, Laurier palme et en règle générale tous les conifères, seront écartées.

On privilégiera au contraire les haies variées en combinant les arbustes persistants (1/3) et les caducs (2/3).

Les arbustes à fleurs, qui apportent la couleur et marquent les saisons, doivent aussi être bien utilisés.

Si une clôture grillagée doublant la haie est mise en place, elle devra être implantée en retrait conformément au règlement. La haie vive sera plantée en quinconce de part et d'autre de la clôture.

Sur ces tapis, des arbres isolés ou des bouquets d'arbres pourront avantageusement souligner un détail architectural ou un point fort dans le fonctionnement des bâtiments.

Une autre solution peut être la création d'un socle végétal, notamment si le rez-de-chaussée est surélevé par rapport à l'espace extérieur. Ce socle peut être composé d'arbustes persistants ou semi persistants (type charmilles) et au feuillage très dense.

ESPACES PAYSAGERS DONNANT SUR LIMITES LATÉRALES ET ARRIÈRE DES CONSTRUCTIONS (FONDS DE PARCELLES) :

Quelquefois limités par des talus bocagers existants et conservés, ces espaces non bâtis et hors voirie pourront être traités selon quelques principes :

Aux abords immédiats des habitations, les plantes vivaces, les arbustes aux formes et aux couleurs plus singulières, trouvent toute leur place.

Les plantations en pied de façade assurent une transition plus douce entre la construction de son environnement immédiat, notamment si à la maison succède un revêtement minéral (cour, terrasse, allée). On allège ainsi le volume constitué par l'addition de la façade et du revêtement de sol voisin (effet de masse).

Concernant le dessin des massifs et « mixed border » (plates bandes), il est préférable d'opter pour une géométrie simple, en rapport avec celle de l'habitation et celle du terrain, les formes molles sont à éviter.

TALUS DE PLATEFORMES :

Les talus de plateformes éventuellement générés par l'adaptation à la topographie auront une pente égale ou supérieure à un pour deux.

Ils seront couverts de masses arbustives ou de tapis arbustifs plantés de bosquets.

PALETTE VÉGÉTALE :

L'idée est de rester dans une palette végétale relativement « naturelle », sans pour autant interdire les espèces aux floraisons remarquables ou les fruitiers.

Cette liste dénomme les végétaux par genre (ex : Ilex pour le houx) et espèce (ex : aquifolium pour le houx commun). Les espèces proposées ne sont pas exhaustives, d'autres espèces ou variétés approchantes sont possibles.

En revanche, les végétaux aux feuillages panachés ou pourpres ne seront pas conseillés.

Arbres :

Les arbres seront autorisés en ponctuation des clôtures végétales, en limite séparative des lots et en limite de voie, dans le cas des voies secondaires uniquement, lorsque la voie n'est pas elle-même plantée d'arbres. On préconisera des arbres de petit développement tels que :

- chêne (*Quercus robur*)
- aulne (*Alnus*)
- hêtres (*Fagus*)
- frêne (*Fraxinus*)
- érable champêtre (*Acer campestre*)
- bouleau (*Betula verrucosa...*)
- noisetier (*Corylus avellana*)
- lilas (*Syringa vulgaris...*)
- cornouiller en arbre (*Cornus kousa*, *C. florida*, *C. controversa...*)
- amélanchier (*Amelanchier lamarckii*)
- fruitiers : pommiers, poiriers, pruniers, cerisiers, ... variétés à fruits ou à fleurs

Arbustes :

On autorisera des haies monospécifiques (une seule essence végétale) taillées ainsi que des haies libres variées, dans un esprit 'champêtre'.

Pour des haies monospécifiques à tailler:

- charmille (*Carpinus betulus*)
- chèvrefeuille arbustif (*Lonicera nitida*)
- troène (*Ligustrum vulgare*)
- if (*Taxus baccata*)

Pour des haies libres :

- houx (*Ilex aquifolium*)
- osmanthe (*Osmanthus heterophyllus*, *O. delavay*, *O. x burkwoodii...*)
- viorne (*Viburnum opulus*, *V. plicatum*, ...)
- sorbier (*Sorbus aucuparia*, *S. nigra*, ...)
- cornouiller en arbuste (*Cornus alba*, *C. mas...*)
- philadelphus (*Philadelphus coronarius* et hybrides ...)
- deutzia (*Deutzia...*)
- fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
- aubépine (*Crataegus*)
- saule arbustif (*Salix rosmarinifolia*, *S. purpurea...*)
- neprun (*Rhamnus alaternus*)
- spirée (*Spirea arguta*, *S. cinerea*, *S. prunifolia*, *S. thunbergii*, *S. vanhouttei*, *S. japonica...*)
- groseiller (*Ribes sanguineum*)
- hortensia (*Hydrangea paniculata*, *H. quercifolia*, *H. 'Anabelle'...*)

Grimpantes :

Les plantes grimpantes peuvent être utilisées pour agrémenter des clôtures minérales, bois, habiller les grillages :

- chèvrefeuille grimpant (*Lonicera japonica...*)
- clématites (*Clematis montana...*)
- houblon (*Humulus japonicus*)
- hortensia grimpant (*Hydrangea petiolaris*)
- glycine (*Wisteria sinensis...*)
- bignone (*Campsis*)

- Solanum jasminoides
- lierre (Ilex)
- jasmin (Jasminum) et jasmin étoilé (Trachelospermum jasminoides)
- rosier grimpant

Rappel du code civil :

- pour les plantations de moins de 2 mètres de haut, elles se situeront au minimum à 0.50 mètres des limites de propriété,
- pour les plantations de plus de 2 mètres de haut, elles se situeront au minimum à 2 mètres des limites de propriété.

ARTICLE 14 - Servitudes imposées à chaque lot

Le passage sur le lot voisin sera autorisé pour l'édification et l'entretien des constructions implantées en limite séparative.

ARTICLE 15 - Servitudes imposées pour certains équipements communs

a) Assurances

Les propriétaires sont tenus de contracter une assurance incendie pour les bâtiments construits sur leur parcelle et en responsabilité civile dès le début de la construction.

b) Servitude

La commune se réserve, tant pour elle-même que pour tout tiers qui se substituerait à elle, le droit d'utiliser la voirie, les réseaux et les ouvrages pour les usagers autres que les propriétaires des lots.

ARTICLE 16 - Clôtures

Une partie des clôtures sera fournie par le lotisseur sous forme de talus plantés.

L'entretien des clôtures fournies par le lotisseur sera à la charge de l'acquéreur. Les plantations ainsi réalisées devront être maintenues en bon état de végétation. Les sujets dépérissant devront obligatoirement être remplacés.

ARTICLE 17 - Participation de raccordement des eaux usées

Chaque constructeur sera soumis à la participation pour le raccordement à l'égout.

ARTICLE 18 - Dépôt des ordures ménagères

Les ordures ménagères devront être impérativement déposées dans les conteneurs disposés à cet effet à l'entrée du lotissement.

CHAPITRE IV - VENTE DES LOTS

ARTICLE 19 - Garantie

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

Sans préjudice des dispositions contraires du présent cahier des charges, en son article 4, les vendeurs ne sont tenus à aucune garantie soit de l'état du sol ou du sous-sol, soit de l'existence des vices apparents ou cachés.

ARTICLE 20 - Mesurage et bornage

La commune devra, préalablement à la mise en vente des lots, faire procéder au mesurage et au bornage des lots par la Selarl D2L-BETALI Géomètre-Expert, co-auteur du projet de lotissement.

Un plan régulier de chaque lot sera dressé par ledit Géomètre-Expert et devra obligatoirement être annexé à l'acte de vente.

Ce plan définira les limites du lot, sa contenance définitive et devra être utilisé pour établir le plan de masse annexé à l'acte de vente.

Avant la signature de l'acte de vente, l'acquéreur pourra, à ses frais, faire vérifier le plan de bornage de son lot. Aucune réclamation ne sera admise après signature de l'acte de vente.

ARTICLE 21 - Implantation

Dans le cas de disparition des bornes ou repères établis par le Géomètre, l'implantation de la construction ne pourra être effectuée qu'après l'intervention de ce dernier, à la charge de l'acquéreur.

Lorsque la construction est implantée en limite séparative, le propriétaire du lot voisin concerné ne peut s'opposer aux travaux, au passage du personnel et des matériaux nécessaires à l'édification de la construction.

ARTICLE 22 - Propriété - Jouissance

Les acquéreurs seront propriétaires des lots par eux acquis à compter du jour de la vente à eux consentie, et ils en auront la jouissance à compter du même jour, par la prise de possession réelle.

ARTICLE 23 - Contributions et charges

Les acquéreurs acquitteront les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels les lots à eux vendus seront et pourront être assujettis, à compter du jour, par la prise de possession réelle.

ARTICLE 24 - 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, les frais, droit et honoraires de son acte de vente.

CHAPITRE V - RELATIONS PARTICULIERES ENTRE LA COMMUNE ET LES ACQUEREURS

ARTICLE 25 – Interdiction d'aliéner

1/ Le lotissement étant créé pour favoriser l'accession à la propriété et pour éviter toute spéculation, toute cession, tout échange, tout apport en société sont interdits pendant une période de cinq ans après la fin des travaux de construction.

Le point de départ de ce délai sera constitué par la date de réception par la Mairie de la déclaration d'achèvement des travaux.

Cette interdiction peut être levée pour une vente volontaire à la suite d'un décès, divorce, séparation de corps, mutation justifiant le changement de résidence principale ou tout autre cas de force majeure à l'appréciation de la mairie; priorité d'achat est alors donnée à la commune au prix coûtant (terrain plus construction) majoré de la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction tel qu'il est publié par l'I.N.S.E.E., les indices qui serviront aux calculs seront d'une part l'indice du trimestre au cours duquel la déclaration d'achèvement des travaux sera parvenue en Mairie et d'autre part le dernier connu lors de la notification du projet de vente.

Le projet de vente devra être porté à la connaissance de la commune par lettre recommandée avec accusé de réception; l'information donnée concernera l'état civil des vendeurs et de l'acheteur, le prix et les conditions de la vente envisagée. Devront être joints les justificatifs concernant les modalités de calcul du prix de vente.

La commune disposera d'un délai de deux mois à compter de la réception de la lettre pour faire connaître sa position. A défaut de réponse dans ce délai la vente pourra être réalisée librement.

En cas de vente aux enchères publiques par adjudication judiciaire, la commune disposera d'un droit de substitution.

A cet effet, les date, heure et lieu de l'adjudication, la mise à prix de l'immeuble et les conditions de l'enchère devront être notifiées à la commune par lettre recommandée avec accusé de réception au moins vingt jours avant la date de l'adjudication.

Le résultat de l'adjudication et toute surenchère devront être portés à la connaissance de la commune dans le délai de dix jours suivants l'expiration du délai pour faire surenchère, par lettre recommandée avec accusé de réception.

A défaut d'enchères, la commune disposera d'un délai d'un mois à compter de la réception de la lettre recommandée avec accusé de réception pour accepter l'adjudication à son profit sur la mise à prix.

En l'absence de surenchère, la commune disposera d'un délai d'un mois à compter de la réception de la lettre recommandée avec accusé de réception pour faire connaître à l'expéditeur de la notification son intention de se substituer au dernier enchérisseur.

A défaut, de réponse dans le délai ci-dessus indiqué, la commune sera définitivement déchuée de son droit de substitution.

En cas de surenchère, les dates, heure et lieu de la nouvelle adjudication et la nouvelle mise à prix devront être communiqués à la commune par lettre recommandée avec accusé de réception, au moins vingt jours avant la nouvelle adjudication.

Le résultat de l'adjudication devra être porté à la connaissance de la commune dans le délai de cinq jours suivant l'adjudication par lettre recommandée avec accusé de réception.

La commune disposera d'un délai d'un mois à compter de la réception de la lettre recommandée avec accusé de réception pour faire connaître à l'expéditeur de la notification de se substituer au dernier enchérisseur.

A défaut de réponse dans le délai ci-dessus indiqué, la commune sera définitivement déchue de son droit de substitution.

2/ La vente de gré à gré sera possible durant la période allant de 10 à 15 ans suivant la date de réception par la Mairie de la déclaration d'achèvement des travaux.

Priorité d'achat sera alors donnée à la commune au prix coûtant (terrain plus construction) majoré de la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction tel qu'il est publié par l'INSEE, laquelle sera calculée comme il est dit au 1) ci-dessus. A cet effet, le projet de vente devra être porté à la connaissance de la commune par lettre recommandée avec accusé de réception. Devront être joints les justificatifs concernant les modalités de calcul du prix de vente.

La commune disposera d'un délai de deux mois à compter de la réception de la lettre pour faire connaître sa position. A défaut de réponse dans ce délai la vente pourra être réalisée librement.

En cas de vente aux enchères publiques par adjudication judiciaire, la commune disposera d'un droit de substitution.

A cet effet, les dates, heure et lieu de l'adjudication, la mise à prix de l'immeuble et les conditions de l'enchère devront être notifiées à la commune par lettre recommandée avec accusé de réception au moins vingt jours avant la date de l'adjudication.

Le résultat de l'adjudication et toute surenchère devront être portés à la connaissance de la Commune dans le délai de dix jours suivant l'expiration du délai pour faire la surenchère, par lettre recommandée avec accusé de réception.

A défaut d'enchères la Commune disposera d'un délai d'un mois à compter de la réception de la lettre recommandée avec accusé de réception pour accepter l'adjudication à son profit pour la mise à prix.

En l'absence de surenchère, la commune disposera d'un délai d'un mois à compter de la réception de la lettre recommandée avec accusé de réception pour faire connaître à l'expéditeur de la notification son intention de se substituer au dernier enchérisseur.

A défaut de réponse dans le délai ci-dessus indiqué, la commune sera définitivement déchue de son droit de substitution.

En cas de surenchère, les date, heure et lieu de la nouvelle adjudication et la mise à prix devront être communiqués à la commune par lettre recommandée avec accusé de réception, au moins vingt jours avant la nouvelle adjudication.

Le résultat de l'adjudication devra être porté à la connaissance de la commune dans le délai de cinq jours suivant l'adjudication par lettre recommandée avec accusé de réception.

La commune disposera d'un délai d'un mois à compter de la réception de la lettre recommandée avec accusé de réception pour faire connaître à l'expéditeur de la notification son intention de se substituer au dernier surenchérisseur.

3/ Après 15 ans d'occupation, la vente sera libre sous réserve de l'exercice du droit de préemption communal.

ARTICLE 26 – Locations

Les locations à l'année sont admises. Les justificatifs des nouvelles situations seront présentés en Mairie préalablement à la signature du contrat de location.

ARTICLE 27 - Constructions

Délais de réalisation

L'acquéreur devra débuter sa construction dans le délai de 2 ans à dater de la signature de l'acte de vente du lot; la déclaration d'achèvement des travaux devra être produite dans les 4 ans suivant la date de la signature de l'acte de vente du lot ; il devra entretenir régulièrement son terrain tant que les travaux n'auront pas débutés.

Prorogation des délais

Si un retard est constaté et qu'il résulte d'un cas de force majeure, les délais d'exécution seront prorogés d'une durée égale à celle durant laquelle les travaux auront été interrompus; il appartient à l'acquéreur d'apporter la preuve de la force majeure et de la durée du retard constaté.

Les retards de financement ne sont pas considérés comme valant cas de force majeure sauf s'ils interviennent alors que l'acquéreur apporte la preuve que les démarches nécessaires ont bien été conduites selon les procédures prévues.

Résolution pour inobservation des délais

La cession pourra être résolue par décision du Maire de la Commune de Guern par acte d'huissier en cas d'inobservation d'un délai fixé.

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

- si la résolution intervient avant le commencement des travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, déduction faite de 10% à titre de dommages et intérêt forfaitaires.
- si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité égale au prix de cession moins 10% est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée au terrain 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 celui-ci ne pourvoit pas à sa

désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance compétent, sur la requête de la commune.

Tous les frais afférents à la résolution seront à la charge de l'acquéreur.

Les privilèges et hypothèques grevant l'immeuble du chef du cessionnaire défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution.

ARTICLE 28 – Protection des équipements du lotissement pendant la construction

L'acquéreur s'oblige à respecter les dispositions suivantes pendant la période de construction afin de sauvegarder les équipements du lotissement:

- Avant tout commencement des travaux de construction, l'acquéreur ou son mandataire devra effectuer un repérage des bornes limitant le lot acquis et vérifier si leur emplacement correspond aux cotes figurant sur le plan qui leur aura été remis par le vendeur.
- Procéder en temps opportun aux repérages des différents réseaux (eau potable, électricité, téléphone, assainissement);
- Interdire aux différents entrepreneurs le stockage de tous matériaux sur palette ou en vrac sur l'emprise des chaussées, trottoirs, espaces verts et la manipulation du béton sur l'emprise de la chaussée;
- Protéger par tous les moyens les bordures de trottoirs pour permettre le passage des engins de chantier et de tous les véhicules lourds;
- Prendre toutes précautions pour renforcer l'emplacement des stabilisateurs d'engins de levage, que ce soit sur la chaussée, les bordures de trottoirs ou les trottoirs;
- Interdire aux véhicules de fort tonnage de rouler et de franchir les trottoirs sans prendre de précautions, au risque de causer de graves dommages aux réseaux souterrains.

La vérification de l'état des lieux sera effectuée par le professionnel chargé de la surveillance des travaux du lotissement après réception par la Mairie de la déclaration d'achèvement de travaux de construction.

L'état des lieux sera notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec accusé de réception. L'acquéreur disposera d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette lettre pour faire effectuer à ses frais les réparations signalées. A défaut, le vendeur fera procéder aux réparations aux frais exclusifs de l'acquéreur.

Le stockage des matériaux nécessaires aux travaux de construction ainsi que des gravats et divers détritiques devra impérativement être effectué sur le lot acquis et non sur les lots contigus ou les parties communes.

L'acquéreur devra imposer cette règle aux différents intervenants dans l'opération de construction.

En cas de non-respect de cette règle, l'acquéreur sera seul responsable vis à vis du vendeur du nettoyage des lots voisins et des parties communes.

A défaut d'exécution de cette obligation par l'acquéreur dans le mois suivant la réception de la mise en demeure qui lui sera faite par le vendeur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le vendeur fera procéder au nettoyage par une entreprise spécialisée, aux frais exclusifs de l'acquéreur.

ARTICLE 29 - Modification du présent cahier des charges

Les modifications éventuelles au présent cahier des charges relèveront d'une décision prise par la commune :

- après consultation des co-lotis si la demande émane de la commune.
- après vote obtenu à la majorité des deux tiers des co-lotis, si la demande est présentée par eux.