



CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN ZAC DU MANIO Îlots F, G, H et I1 I2

Titre 1 - Dispositions générales

Article 1 - Objet du Cahier des Charges

Conformément à l'article L311-6 du Code de l'urbanisme, le cahier des charges a pour objet de définir les droits et obligations de la Commune de Lorient, aménageur, ainsi que des acquéreurs successifs au sein des îlots F, G, H et I1 I2 de la ZAC du MANIO.

Il est précisé que ces règles s'ajoutent aux dispositions de caractère réglementaires contenues dans le règlement du PLU de la Commune de Lorient. Il doit être fait mention des droits et obligations résultant de ce présent cahier des charges dans tout acte translatif des parcelles.

Il est remis un exemplaire du présent cahier des charges à chaque acquéreur lors de la signature du compromis de vente. En tout état de cause ce document leur est communiqué préalablement à la signature du compromis de vente et de tout acte conférant un droit à construire sur l'emprise des îlots précités de la ZAC du MANIO. Les actes devront mentionner que ces formalités ont bien été effectuées.

Article 2 - Force obligatoire du cahier des charges

Les règles visées en l'article 1er s'imposeront contractuellement :

- dans les rapports entre la Commune de Lorient et les propriétaires successifs des parcelles des différents îlots visés dans le présent cahier des charges.
- dans les rapports des propriétaires entre eux, et ce, sans limitation de durée. Le présent cahier des charges est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit même à titre d'héritier donataire, tout ou partie des parcelles des îlots F, G, H et I1 I2 de la ZAC DU MANIO.

Le cas échéant, le respect des règles du présent cahier des charges est assuré par la Commune de Lorient pendant la durée de la réalisation de la ZAC.

En cas de transgression des dispositions du présent cahier des charges et de différend relatif à son interprétation, le tribunal administratif de Rennes est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée notamment en démolition et allouer des dommages-intérêts à la Commune de Lorient.

Tout litige entre propriétaires doit se régler directement entre eux, sans que, jamais et sous aucun prétexte, la Commune puisse être mise en cause.



Titre 2 - Prescriptions imposées aux acquéreurs de terrains

Article 3 - Rappel du principe de sélection initiale des acquéreurs et détermination du prix de vente par la Commune

En raison d'une raréfaction des terrains à bâtir sur la Commune de Lorient, et au vu des objectifs de réalisation de ce nouveau quartier dans la ZAC du Manio, le Conseil Municipal, lors de sa séance du 7 février 2019, a défini, d'une part, les conditions d'attribution des lots permettant de sélectionner les candidats auxquels seront cédés les terrains à bâtir et, d'autre part, le prix de vente des terrains selon leur typologie.

La délibération du Conseil municipal en date du 7 février 2019 constitue l'annexe 1 au cahier des charges.

Article 4 - Obligation de signer un compromis de vente

Préalablement à la signature de tout acte authentique, l'attribution d'un lot dans chacun des îlots visés par le présent cahier des charges donne lieu à la signature d'un compromis de vente entre l'attributaire du lot et la Commune.

Article 5 - Mentions du compromis de vente conclu avec la Commune

Le compromis de vente visé à l'article 4 pourra comporter une clause suspensive, à la demande de l'acquéreur, relative à un financement bancaire et comportera notamment une clause suspensive relative à l'obtention du permis de construire dans un délai déterminé à l'article 9-2 ci-après .

Au moment de la signature de l'acte d'acquisition, l'acquéreur devra payer, en sus de son prix, les frais notariés liés à son contrat d'acquisition.

Article 6 - Obligation d'obtenir un visa architectural auprès de l'architecte mandaté par la Commune

Afin d'assurer la cohérence au sein de la zone d'aménagement, la Commune a mandaté un architecte consultant à cet effet. Dès lors, toutes les demandes de permis de construire, s'agissant d'une construction nouvelle, devront, préalablement à leur dépôt à la Direction de la Planification et du Droit des Sols, être autorisées et visées par l'architecte consultant de la Commune. Le visa de l'architecte conseil de la ZAC devra être joint au dossier de permis de construire.

Article 7 - Etat du bien - Nature du sol

L'acquéreur prend le lot qui lui est vendu dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance tel qu'il existe sans aucune exception ni réserve et sans garantie de l'état du sol et sous-sol.

Lors des échanges préalables à la vente, la Ville de Lorient a transmis à l'acquéreur une étude géotechnique préliminaire de site établie en 2009 par le bureau d'études ABROTEC OUEST (annexe 2). A la connaissance de ces éléments, l'acquéreur est censé faire son affaire du terrain et de ses caractéristiques.

Toute étude de sol complémentaire, jugée nécessaire par l'acquéreur pour la réalisation de son projet sera à la charge de celui-ci.



Article 8 - Identification de la parcelle cédée et des droits à construire y attachés

Le présent cahier des charges est applicable à la parcelle de terrain à bâtir cadastrée sous le numéro.....de la section....., pour une superficie de et portant le numéro..... sur le plan de la ZAC qui constitue l'annexe 3 du présent cahier des charges.

Cette parcelle bénéficie d'une surface de plancher maximum de 180 mètres carrés.

Article 9 - Droits et obligations du propriétaire du lot privatif

9-1 Réalisation des travaux de construction

Le propriétaire sera tenu de faire édifier et d'avoir achevé sa construction, à ses risques et périls, après avoir obtenu un permis de construire, dans le respect du présent cahier des charges et du cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères constituant l'annexe 4 des présentes.

Toutes les constructions de quelque nature et de quelque importance qu'elles soient, ne pourront être édifiées que si le propriétaire d'un lot a obtenu le permis de construire exigé par les textes en vigueur, justifiant de sa conformité avec le PLU de la Ville de Lorient.

Au moment de la construction, l'implantation du bâtiment devra être réalisée, aux frais de l'acquéreur, par le géomètre-expert de la ZAC, désigné par la Commune.

9-2 - Délais d'exécution

Compte tenu des objectifs d'intérêts publics, énoncés à l'article 3, notamment la raréfaction des terrains à bâtir sur la Commune, et la création d'un nouveau quartier permettant d'accueillir des familles, il est imposé à l'acquéreur les délais suivants :

Ainsi, il doit :

- avoir déposé sa demande de permis de construire dans un délai de quatre mois à compter de la signature du compromis de vente du lot, après visa obligatoire de l'architecte conseil comme prévu à l'article 6. Il est conseillé de se rapprocher du service instructeur pour que le délai soit respecté.
- avoir signé l'acte de vente au plus tard 10 mois, après la signature du compromis de vente.
- avoir entrepris les travaux de construction de la maison trois mois à compter de la signature de l'acte de vente.
- avoir achevé sa construction dans le délai de 27 mois à compter de la signature de l'acte de cession, le constat de cet achèvement résultant de la déclaration d'achèvement des travaux qu'il aura déposée auprès du service instructeur. Au-delà de ce délai, la Commune aura la possibilité de reprise du terrain au prix d'achat augmenté des frais d'acquisition.

9-3 - Prolongation éventuelle des délais

Les délais d'exécution, prévus à l'article 9-2 ci-dessus, sont prorogés de plein droit en cas de force majeure pour une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur se trouve dans l'impossibilité de respecter ses engagements.

La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de l'acquéreur.

Les difficultés rencontrées par l'acquéreur pour l'obtention d'un financement pour la réalisation de sa maison ne sont pas constitutives d'un cas de force majeure.

9-4 - Mesures de protection des équipements publics et/ou communs pendant la construction

Pendant toute la durée du chantier, l'acquéreur devra :

- interdire aux différents entrepreneurs le stockage de tous matériaux sur palette ou en vrac sur l'emprise des chaussées, trottoirs ou espaces verts ou lot voisin, la manipulation de béton sur l'emprise de la chaussée et le déversement des coulées de laitance vers les collecteurs d'assainissement, de même que toutes les terres et déblais aussi bien sur les parties communes que privatives autres que celles nécessaires aux travaux de finition,
- faire protéger par tous moyens les bordures de trottoirs, accessoires de voirie pour permettre le passage des engins de chantier et de tous les véhicules lourds,
- faire prendre toutes précautions pour protéger l'emplacement des stabilisateurs des engins de levage, que ce soit sur la chaussée, les bordures de trottoirs ou le trottoir proprement dit,
 - interdire aux véhicules de fort tonnage de rouler ou franchir les trottoirs sans précaution, au risque de causer de graves dommages aux réseaux souterrains, assurer une bonne qualité de l'air en : appliquant strictement les prescriptions réglementaires concernant les matériaux, la qualité de l'air et de l'eau, évitant la mise en œuvre de matériaux et produits dangereux selon la classification des phases R de la CE : toxiques et nocifs (R20 à 33), cancérigènes et mutagènes (R40 et 45 à 49), toxiques pour la reproduction (R60 et 61), évitant les produits émettant des composés organiques volatiles (COV) (colles, liants résines, peintures, vernis...) et, à défaut, préconiser l'emploi de produits certifiés NF-Environnement ou par d'autres labels intégrant des risques sur la santé et l'environnement, évitant les matériaux susceptibles d'émettre des fumées toxiques en cas d'incendie, contrôlant la qualité des installations de traitement de l'air, cause éventuelle de proliférations de bactéries (légiellose), assurant une bonne ventilation des locaux comportant des équipements polluants (imprimantes laser, télécopieurs, photocopieurs).

Les terres et déblais provenant des travaux de construction devront être évacués en dehors de la ZAC.

Afin de garantir le respect de ces mesures, un dépôt de garantie d'une somme de **cinq cents EUROS (500 €)** sera effectué par chaque acquéreur. Cette somme sera versée lors de la signature de l'acte de vente entre les mains du notaire rédacteur. Il appartiendra au notaire, à la demande de la Commune, de restituer à l'acquéreur tout ou partie de cette somme selon l'état de la voirie et des trottoirs au droit des lots après construction des pavillons et achèvement des travaux.



La réparation des dommages qui seront constatés lors de l'édification des maisons individuelles, soit en raison d'un manque de précaution, ou d'un usage abusif ou inapproprié des équipements des îlots s'effectuera aux frais du propriétaire du lot en façade duquel les dégradations seront constatées, par la Commune de Lorient qui pourra pour ce faire utiliser le dépôt de garantie décrit ci-dessus sans l'autorisation préalable du propriétaire du lot.

En tout état de cause, chaque propriétaire sera tenu d'établir contradictoirement avec son constructeur de maison, un état des lieux avant tout commencement des travaux et de mettre en place les éléments de protection, notamment des trottoirs, bordures de trottoirs, accessoires de voirie et chaussée dont la réalisation est laissée à sa discrétion, mais pour laquelle il pourra utilement s'inspirer de ce qui est réalisé par la Commune de Lorient. Une copie du constat contradictoire sera transmise à la Commune dès sa réalisation par le propriétaire.

Article 9-5 - Obligation d'occuper la maison à titre d'habitation principale

La maison devra être personnellement occupée, dès son achèvement, par l'acquéreur, à usage de résidence principale.

Toute location, quelle qu'en soit la nature, libre ou meublée, est interdite et serait, en tout état de cause nulle et de nul effet.

S'il advenait, après une période d'occupation par l'acquéreur, que celui-ci ne puisse plus l'occuper personnellement pour des raisons tenant à la modification de sa situation familiale ou professionnelle, de son état de santé, il devra en informer la Commune par un courrier adressé en la forme recommandée avec avis de réception postal.

La Commune pourra alors exiger que la maison, après avoir été libérée de ses différents meubles et autres objets, soit louée nue à titre de résidence principale.

Cette clause s'impose à l'acquéreur et aux acquéreurs successifs et celle-ci fera l'objet d'une publication au fichier immobilier.

Article 9-6 - Affectation principale à usage d'habitation

L'acquéreur devra affecter principalement à un usage d'habitation la construction édifiée. A titre accessoire, une activité professionnelle pourra y être autorisée, sous réserve de n'entraîner aucune gêne pour les autres habitants.

Cette clause s'impose à l'acquéreur et aux acquéreurs successifs et celle-ci fera l'objet d'une publication au fichier immobilier.

Article 9-7 - Vente location - Morcellement des terrains - nullité

- Tout morcellement, quelle qu'en soit la cause, du terrain cédé est interdit.
- En dehors des cas visés de l'article 9-5, ci-dessus, les locations sont interdites. Les actes de vente, de morcellement de location ou de concession d'usage qui seraient consentis par l'acquéreur en méconnaissance des dispositions du présent cahier des charges seraient nuls et de nul effet.



Cette nullité pourra, en vertu, de ces mêmes dispositions, être invoquée pendant la durée de vie de la ZAC à compter de la signature de l'acte de cession par la Commune ou, à défaut, par le Préfet, sans préjudice le cas échéant, des réparations civiles.

Cette clause s'impose à l'acquéreur et aux acquéreurs successifs et celle-ci fera l'objet d'une publication au fichier immobilier.

Article 10 - Clause résolutoire

La vente du terrain sera consentie par la Commune sous la condition résolutoire du respect par l'acquéreur des dispositions des articles 9-1 à 9-3 ci-dessus.

Article 10bis -Sanction financière

En cas de non-respect des dispositions contenues aux articles 9-5 et 9-6, la Commune de Lorient pourra demander le versement d'une somme égale à 10% du montant de la vente TTC inclus, conformément aux dispositions de l'article L1231-5 du Code Civil.

Cette sanction pourra être demandée pendant la durée de vie de la ZAC à compter de la signature de l'acte de cession par la Commune.

Titre3 - Dispositions afférentes aux équipements communs

Article11 - Les équipements communs

La ZAC du Manio comporte des équipements à usage commun, listés dans le programme des équipements publics annexé au dossier de réalisation de la ZAC à savoir :

- voirie de desserte interne
- alimentation en eau potable - incendie
- alimentation électrique - téléphonique - fibre optique
- alimentation gaz
- évacuation eaux pluviales - eaux usées
- cheminements piétons et deux roues
- plantations - espaces verts
- éclairage public

Article 12 - Travaux de viabilité

L'acquéreur et/ou locataire(s) seront tenus de souffrir, sans indemnités sur les constructions, tout dispositif qui pourrait être nécessaire pour les installations des réseaux.

Voirie

L'acquéreur aura à sa charge les travaux d'aménagement de l'accès à la parcelle depuis la chaussée de la voie de desserte (ainsi que le déplacement éventuel des réseaux) si celui-ci est différent de l'accès préconisé par l'aménageur ou pour tout autre accès supplémentaire. Le programme détaillé de ces travaux devra être préalablement approuvé par les services gestionnaires de la voie concernée.

Réseaux

L'aménageur, à savoir la Ville de Lorient exécutera, à sa charge, tous les réseaux de desserte principaux ainsi que la partie publique des différents branchements nécessaires pour assurer le bon fonctionnement des bâtiments. Le dimensionnement des réseaux sera défini sur la base de desserte d'une maison d'habitation.

L'acquéreur devra réaliser, sur sa parcelle, les parties privées de ces branchements aux réseaux principaux, à ses frais, après autorisation et accord des services concessionnaires. Il est précisé que certains de ces réseaux et branchements pourront être provisoires dans un premier temps.

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements à souscrire auprès de la commune, de Lorient Agglomération, d'EDF ou des Sociétés concessionnaires de réseaux de distribution publique et télécommunications.

ANNEXES AU CAHIER DES CHARGES

- Annexe 1 - Délibération du Conseil municipal en date du 7 février 2019 relative à la commercialisation des lots au sein de la ZAC du MANIO
- Annexe 2 - Etude géotechnique du bureau d'études ABROTEC OUEST
- Annexe 3 - Plan de la ZAC du Manio
- Annexe 4 - Cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères - ZAC du Manio
Terrains à bâtir