# Pièce n°7

Mise en concordance du cahier des charges du lotissement de la Motte d'Ille
avec le Plan Local d'Urbanisme – cahier des charges d'origine

## CAHIER DES CHARGES D'ORIGINE

Il est rappelé ci-après in extenso la teneur du cahier des charges du Lotissement « La Motte d'Ille » approuvé suivant délibération du Conseil Municipal de la Commune de BETTON le 28 juin 1974, ce lotissement ayant été autorisé suivant arrêté préfectoral du 25 septembre 1974.

« ***CHAPITRE I – CLAUSES GENERALES***

***ARTICLE 1 – SITUATION – DEFINITION DE LA ZONE***

*Situation : Le lotissement artisanal de la Motte d'Ille à BETTON est situé au Sud de l'agglomération entre la RN 776 et la canal d'Ille et Rance.*

*Définition : Le lotissement a une superficie de 4 ha 5 environ composé par les parcelles suivantes :*

| *Numéro du cadastre et section* | *Anciens propriétaires* | *Superficie à l'intérieur du lotissement* |
|---|---|---|
| *AC N° 1* | *Madame LEDUC Pierre 256, rue de Nantes et 2, rue Pierre Brossolette à ST JACQUES DE LA LANDE* | *57 a 00 ca* |
| *AC N° 13* | *Monsieur LENEN Alfred époux SICOT à la Jannaie à BETTON (par sa veuve née SICOT)* | *0 a 70 ca* |
| *AC N° 290* | *Monsieur LENEN Alfred époux SICOT à la Jannaie à BETTON (par sa veuve née SICOT)* | *2 ha 04 a 00 ca* |
| *C N° 770* | *Monsieur LENEN Alfred à la Jannaie – BETTON (par sa veuve née SICOT)* | *91 a 01 ca* |
| *C N° 249* | *Monsieur de TORQUAT de la COULERIE Bernard époux de LANTURY de TREDON 21, rue Lirabeau à ANGERS* | *92 a 07 ca* |
| | *Total* | *4 ha 44 a 78 ca* |

*Le lotissement ainsi défini comprend 9 lots toutefois le découpage pourra être revu en fonction des demandes d'implantation.*

***ARTICLE 2 – CHARGES ET CONDITIONS DES VENTES***

*Le but du présent cahier des charges est de fixer les droits et obligations des acquéreurs des lots de terrain définis ci-dessus.*

*Le présent cahier des charges sera imposable avec FORCE DE LOI à tous les acquéreurs, héritiers, ayants droits ou concessionnaires, à quelque titre que ce soit. CHAQUE ACQUEREUR AURA LE DROIT D'EN FAIRE ASSURER LE RESPECT DANS l'ENSEMBLE DE LA ZONE.*

*En ce qui concerne les prescriptions qui leur seront applicables, les acquéreurs seront également soumis au règlement de la zone établi en même temps que le présent cahier des charges.*
*Les entreprises installées dans la zone artisanale seront soumises à toutes les obligations prévues par la législation et la règlementation en vigueur notamment par la législation sur l'hygiène industrielle et par celle sur les établissements dangereux, insalubres et incommodes.*
*LE CAHIER DES CHARGES et le REGLEMENT SERONT REPRODUITS dans chaque acte de vente de lots et par l'annexe d'un extrait du présent acte.*
*La vente des lots ci-dessus constitués aura lieu aux charges et conditions générales suivantes.*

## ***CHAPITRE II – CLAUSES FONCIERES***

### ***ARTICLE 3 – DESTINATION DES LOTS ET GARANTIE***

*Les terrains vendus sont destinés à recevoir des installations artisanales ou industrielles non classées, ou classées en troisième et deuxième classe, avec possibilité de bâtir en annexe des locaux destinés à l'habitation.*
*Les acquéreurs prendront les lots à eux vendus, dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance ; en aucun cas, la commune venderesse ne sera tenue d'effectuer des travaux de remblais ou de déblais, compte tenu du niveau des terrains, par rapport au sol définitif des rues.*
*La commune venderesse ne sera tenu 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 mitoyennetés.*
*La contenance de chaque lot telle qu'elle figurera dans les actes de vente, sera celle résultant des documents cadastraux établis par le géomètre expert foncier lors de la formation de chaque lot, et sera garantie aux acquéreurs.*
*Ceux-ci auront un délai d'un mois à compter de leur entrée en jouissance, pour le faire vérifier si bon leur semble mais à leurs fais.*
*Passé ce délai, ils seront déchus de tout droit de réclamation alors qu'il existerait en fait une différence devant alors faire le profit ou la perte des acquéreurs.*
*Si des réclamations se produisaient dans le délai fixé ci-dessus et qu'elles soient reconnues fondées, le prix de vente fixé sera modifié proportionnellement à la différence constatée.*

### ***ARTICLE 4 – SERVITUDES***

*Les lots bordant le Canal d'Ille et Rance sont grevés d'une servitude de non aedificandi sur une largeur de 50 mètres à partir du bord du canal.*
*Les acquéreurs supporteront les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues (en particulier les nuisances dues aux bruits et odeurs) pourront 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 précisé qu'il n'existe pas d'autres servitudes que celles résultant des conditions particulières de la zone et énoncées dans le REGLEMENT et rappelées dans le présent article.*

***ARTICLE 5 – PROPRIETE ET JOUISSANCE***
*Les acquéreurs seront propriétaires incommutables des lots par eux acquis, à compter du jour de la vente à eux consentis. Ils auront la jouissance du terrain à compter du premier versement tel qu'il est défini à l'article 7.*

***ARTICLE 6 – 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 jour de la signature de l'acte de vente.*

***ARTICLE 7 – PAIEMENT DU PRIX***
*Les acquéreurs paieront leur prix d'acquisition en deux fractions, à savoir :*
*. Une première fraction sur la base de 15 F le mètre carré, comptant dans le mois qui suivra la signature du compromis de vente, et sur réception d'un avis d'ordre à verser, envoyé par M. le PERCEPTEUR, receveur de la commune.*
*. La deuxième fraction égale au solde du prix du lot dans le délai d'un mois à compter de la date de la signature de l'acte de vente, également sur réception d'un avis d'ordre à verser, envoyé par Monsieur le Percepteur de la Commune.*
*Il ne sera appliqué aucun intérêt lors du paiement du prix dans ces conditions.*
*Tout acquéreur qui aurait laissé passer ces délais, versera un intérêt pour retard, calculé au taux du prêt contracté par la commune pour ce lotissement sans que cette stipulation d'intérêts puisse faire présumer d'un nouveau délai en sa faveur.*
*Tous paiements en principal et intérêts s'il y a lieu, seront effectués à la Caisse de Monsieur le Percepteur receveur municipal, soit en numéraire, soit par virement postal.*

***ARTICLE 8 – ACTION RESOLUTOIRE – PRIVILEGE***
*Indépendamment de l'action résolutoire expressément réservée par la Commune venderesse, chaque lot vendu, tant qu'il n'aura pas été entièrement payé, demeurera spécialement affecté à la garantie du prix, en principal, intérêts, frais et accessoires, et à l'entière exécution des charges, clauses et conditions de la vente, et ce, par privilège expressément réservé par la commune venderesse.*
*Toutefois, dans les actes de ventes à intervenir, la commune venderesse pourra, si bon lui semble, renoncer purement et simplement à exercer l'action résolutoire, en faveur des acquéreurs et consentir à ce que l'inscription prise à son profit soit primée par une autre inscription, pour sûreté du montant des prêts en principal, intérêts et accessoires, qui seraient demandés par les acquéreurs à tout établissement de*

*crédit. Elle pourra même renoncer à tous droits de privilège et hypothèque, et dispenser le notaire rédacteur de prendre l'une ou l'autre de ces inscriptions.*

***ARTICLE 9 – SOLIDARITE***

*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 leur égard, comme aussi à l'égard de leurs héritiers et représentants.*
*La même solidarité et indivisibilité existera entre les acquéreurs et tous commands qu'ils se seraient substitués.*

***ARTICLE 10 – INTERDICTION DE REVENDRE***

*Pendant un délai de construction prévu à l'article 20 ci-après, aucun acquéreur ne pourra revendre le lot de terrain par lui acquis. Si un cas de force majeure nécessitait la revente pendant ce délai, il devra être reconnu par la commune. Celle-ci aura, de plein droit, la faculté de réacquérir, au prix coûtant, le lot de l'acquéreur défaillant ou de donner son autorisation à la revente. En cas de réacquisition par la commune, les frais et honoraires occasionnés par cette revente seront à la charge de l'acquéreur défaillant.*

***ARTICLE 11 – MODIFICATION DES ACTIVITES***

*Pendant un délai de cinq ans à compter de la réception provisoire des bâtiments, l'acquéreur sera tenu de ne pas modifier la nature de l'activité de l'établissement édifié sans en avoir avisé la commune un mois à l'avance. Cette situation ne vise pas les activités complémentaires ou connexes. Le fait pour la commune de ne pas se prononcer dans un délai de un mois emportera son consentement. Par contre, si la commune était amenée à émettre un avis défavorable et si le propriétaire venait à passer outre, il tomberait sous le coup des sanctions prévues à l'article 23, paragraphe 2.*

***ARTICLE 12 – BUT DE L'ACQUISITION***

*Chaque lot ne pourra être acquis que dans le but d'y édifier des constructions à usage professionnel et éventuellement des locaux d'habitation conformément aux conditions imposées par le présent cahier des charges et le règlement du lotissement.*

***ARTICLE 13 – ACQUISITION DE PLUSIEURS LOTS***

*Chaque acquéreur ne pourra obtenir qu'un seul lot, lequel lot sera d'ailleurs défini quant à la surface, suivant sa demande. Le découpage figurant au plan de la zone n'est que figuratif et sera modifié en fonction de la demande des acquéreurs.*

***ARTICLE 14 – BORNAGE DES LOTS***

*La commune procèdera, préalablement à la cession, au bornage du terrain cédé. L'acquéreur pourra désigner un géomètre agréé pour qu'il soit dressé à ses frais contradictoirement, acte de cette opération.*
*Tous les lots seront bornés par le géomètre expert foncier de la commune. Un plan de bornage de chaque lot comportant l'indication des dimensions portées sur le terrain et la surface calculée d'après celles-ci sera remis au notaire, pour être annexé à l'acte de vente.*
*Les frais correspondants seront inclus dans le prix d'achat du terrain.*
*Avant l'acquisition de son lot, chaque acquéreur devra vérifier l'existence des repères de bornage. Ces derniers seront placés sous sa sauvegarde, à partir de la signature de l'acte.*
*En aucun cas, à partir de cette reconnaissance, la commune venderesse ne pourra être tenue responsable et pour quelques raisons que ce soit, de la disparition des bornes. Chaque acquéreur devra, à ses frais, par la suite demander éventuellement à l'expert-géomètre, le rétablissement des bornes qui auraient disparu.*

## ***ARTICLE 15 – CLOTURES***

*Dans le délai d'un an de la passation de l'acte de cession, l'acquéreur devra se clore sur la voie publique conformément à l'article 17 du règlement.*
*L'acquéreur devra également établir des clôtures avec les terrains voisins dans le même délai et suivant les conditions définies par le même article.*
*Les clôtures communes à deux ou plusieurs lots seront mitoyennes et établies à frais communs. Au cas où le propriétaire d'un lot serait conduit à exécuter des clôtures mitoyennes avant que le ou les lots contigus soient vendus, il paiera la totalité des clôtures, mais les acquéreurs voisins devront lui rembourser la part leur incombant dans le délai de trois mois après la signature de leur contrat d'acquisition.*
*Les clôtures, à construire en rive des lots formant limite du lotissement, seront à la charge du propriétaire de chaque lot intéressé.*

## ***ARTICLE 16 – BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS***

*La commune exécutera tous les réseaux de desserte des terrains cédés, à l'exception de tous les branchements individuels qui seront à la charge des acquéreurs et réalisés par une entreprise désignée par la commune.*
*Ces réseaux principaux seront exécutés conformément aux avant-projets établis et approuvés par le Conseil Municipal, les frais correspondants seront incorporés dans le prix de revente des terrains.*
*Les acquéreurs devront raccorder leur installation particulière sur les différents réseaux. Ils seront tenus de souffrir toutes les servitudes nécessitées par le passage sur leur terrain des canalisations prévues aux avant-projets et réalisées par la commune.*
*Ils devront supporter toute la gêne pouvant en résulter dans l'avenir pour eux-mêmes ou les occupants des immeubles qu'ils auront bâtis.*

## ***ARTICLE 17 – CONSTRUCTIONS AUTORISEES ET IMPLANTATIONS***

*L'implantation et le volume des bâtiments devront être conformés au règlement de la zone ci-annexé.*
*Les maisons d'habitation, constructions et locaux annexes destinés aux logements des gardiens, ne seront édifiés qu'après obtention du permis de construire et devront être conformes au règlement de la zone ci-annexé.*
*L'acquéreur devra aménager sur son terrain un parking suffisamment vaste pour accueillir les véhicules utilitaires de son entreprise et les véhicules de ses salariés et ceux de ses visiteurs.*

***ARTICLE 18 – ETABLISSEMENT ET COORDINATION DES TRAVAUX***

*Lors de la signature du compromis d'acquisition, l'acquéreur devra obtenir de la commune, l'accord sur la puissance électrique installée, les débits d'eau qui lui seront nécessaires et les débits des effluents à rejeter dans les égouts et qui ne devront pas en principe dépasser les puissances et débits moyens ayant servi au calcul des avant-projets de réseaux. Il s'engagera à ne pas dépasser ces puissances et débits sauf accord préalable de la commune.*
*L'acquéreur devra, avant tout établissement des projets d'exécution, soumettre ses esquisses et études à l'accord de la commission d'urbanisme de la commune, ainsi que toutes les études ultérieures qu'il serait amené à entreprendre. L'acquéreur par la suite donnera toutes instructions utiles à cet effet à ses architectes et devra supporter les conséquences de tous les retards qui pourraient survenir pour lui de l'inobservation de cette clause.*

***ARTICLE 19 – DEPOT DE MATERIAUX***

*Les dépôts de matériaux seront interdits sur les trottoirs, parkings et chaussées de la zone. En cas d'inobservation de cette interdiction, la commune pourra faire évacuer ces matériaux aux frais du propriétaire après l'avoir mis en demeure de réaliser ces évacuations dans un délai de huit jours cette clause ne libère pas le propriétaire de sa responsabilité à l'égard du public, notamment en cas d'accident.*

***ARTICLE 20 – DELAI D'EXECUTION***

*L'acquéreur s'engagera, lors de la signature de son acte d'acquisition, à :*
*1°- commencer sans délai les études de la totalité ou de la première tranche des bâtiments prévus sur le terrain qui lui est cédé, et présenter ses premières esquisses à la commune dans un délai de 3 mois à dater de la signature de l'acte de vente.*
*2°- soumettre à la commune, dans un délai de six mois à dater de la signature de l'acte de cession, un projet définitif de construction comprenant la totalité des bâtiments prévus sur le terrain qui lui est cédé. La commune devra faire connaitre son avis sur ce projet dans le mois suivant la date à laquelle il lui aura été soumis. La demande de permis de construire devra être déposée dans le mois qui suivra la notification de l'accord de la commune. Il devra tenir compte des observations présentées.*

*3°- présenter éventuellement à l'approbation de la commune un programme échelonné de réalisation par tranches successives.*
*4°- avoir terminé les travaux de chaque tranche et présenter le procès-verbal de réception provisoire générale des bâtiments dans un délai de trente mois à compter de la date de la délivrance du permis de construire relatif aux bâtiments dépendant de la tranche fixée par le programme visé au paragraphe précédent.*
*Les modificatifs, rectificatifs, additifs, compléments au projet de construction visé ci-dessus, seront soumis à la commune pour l'accord dans des conditions analogues.*

***ARTICLE 21 – PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS***

*Les délais d'exécution prévus à l'article ci-dessus seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de l'acquéreur. Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.*

***ARTICLE 22 – MESURES COERCITIVES A L'EGARD DE LA COMMUNE***

*En cas d'inobservation des prescriptions ci-dessus, l'acquéreur sera en droit :*
*1°- d'exécuter lui-même et aux frais de la commune après mise en demeure adressée à celle-ci et restée sans effet, les travaux nécessaires à la desserte des chantiers ou des immeubles pour lesquels la commune s'avèrerait défaillante ;*
*2°- de réclamer à la commune une indemnité de dommages et intérêts pour le préjudice direct, matériel et certain, qui aurait pu lui être causé du fait de la défaillance de la commune.*

***ARTICLE 23 – MESURES COERCITIVES A L'EGARD DE L'ACQUEREUR***

*En cas d'inobservation par l'acquéreur de l'un des délais fixés à l'article 20 ci-dessus ou de manquement grave à l'une des obligations prévues au présent cahier des charges, la commune pourra :*
*1°- réclamer des dommages et intérêts pour le préjudice qui lui est ainsi causé en compromettant la bonne réalisation de l'aménagement de ses terrains.*
*2°- exiger le remboursement de tous les frais supplémentaires qu'elle aura été amenée à engager du fait de la défaillance de l'acquéreur.*
*3°- poursuivre en justice la résolution de la vente sous réserve des remboursements prévus ci-après.*
*Dommages et intérêts :*
*a) si l'acquéreur ne respecte pas les délais prévus à l'article 20, paragraphes 1 et 2, la commune pourra réclamer une indemnité pouvant atteindre vingt pour cent du prix de cession du terrain ;*
*b) dans le cas où l'acquéreur aurait présenté son projet d'exécution dans le délai contractuel, mais ne pourrait lui présenter le procès-verbal de réception provisoire dans le délai prévu à l'article 20, paragraphe 4, la commune le mettra en demeure soit de le lui présenter dans un délai de trois mois, soit de céder son terrain dans ce*

*même délai à un autre acquéreur agréé par la commune et prenant vis-à-vis d'elle les engagements prévus au présent cahier des charges.*
*Si passé ce délai, l'acquéreur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la commune aura droit au versement d'une indemnité dont le montant est fixé à dix pour cent du prix de cession du terrain.*
*c) enfin, lorsque l'acquéreur ne se conformera pas à l'une des dispositions du présent cahier des charges, la commune le mettra en demeure d'y satisfaire dans un délai de dix jours francs à dater de la notification, par lettre recommandée avec accusé de réception de la mise en demeure.*
*Si, passé ce délai, l'acquéreur n'a pas obtempéré aux prescriptions de la mise en demeure, la commune aura droit au versement d'une indemnité dont le montant est fixé à dix pour cent du prix du terrain.*
*Résolution de la vente :*
*L'indemnité de résolution sera égale au prix de cession du terrain auquel s'ajoutera la plus-value apportée par les travaux régulièrement réalisés par l'acquéreur.*
*Cette plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire sans pouvoir dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisée aux dites constructions.*
*En cas de défaillance de l'une des parties pour choisir un expert, l'autre partie aura la faculté de la faire désigner par le Président du Tribunal de Grande Instance.*
*En cas de désaccord entre les experts ainsi nommés, ceux-ci auront la faculté de s'adjoindre un tiers expert pour les départager.*
*Tous les frais seront à la charge de l'acquéreur défaillant.*

***ARTICLE 24 – BONNE TENUE GENERALE***
*Toute disposition pouvant nuit à l'hygiène ou en contravention avec les règlements publics en vigueur est interdite.*
*Les acquéreurs feront de leur affaire, l'élimination et la destruction de leurs déchets industriels selon des procédés ne devant pas causer des nuisances.*
*Il sera interdit d'ouvrir des carrières en vue d'extraire des matériaux.*

***ARTICLE 25 – PUBLICITE***
*Seules sont autorisées les enseignes se rapportant à l'activité industrielle exercée par l'acquéreur. Elles devront être soumises à l'agrément du Maire de la Commune.*

***ARTICLE 26 – LOCATION***
*Tant qu'il n'aura pas réalisé l'opération prévue, l'acquéreur ne pourra consentir à qui que ce soit, aucune location ni aucun droit, même précaire, sur le terrain sans avoir au préalable obtenu l'agrément de la commune.*

***ARTICLE 27 – REGLEMENT SANITAIRE***
*L'ensemble de la zone est soumis dans toutes ses parties, aux prescriptions du règlement sanitaire départemental quel que soit par ailleurs le règlement applicable au reste de la commune et aux dispositions des règlements du Ministre de l'Industrie*

*et du Commerce pour les établissements de la ou des catégories auxquelles il est destiné.*

***ARTICLE 28 – ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE***

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

***ARTICLE 29 – INSERTION***

*Les prescriptions du présent cahier des charges et du règlement de la zone seront insérées intégralement par les soins de l'acquéreur dans l'acte de vente et lors des aliénations successives, par reproduction du texte complet.*

***ARTICLE 30 – FORMALITES DE PUBLICITE FONCIERE***

*En application des articles 28 et 32 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, les ventes à intervenir seront publiées au bureau des hypothèques de RENNES, par les soins du notaire soussigné et aux frais des acquéreurs, de la manière et dans les délais prévus aux articles 33 et 34 dudit décret.*

*Si, lors de l'accomplissement de cette formalité, ou postérieurement, dans les délais prévus aux articles 2108, 2109 et 2111 du Code Civil, pour l'inscription des privilèges immobiliers spéciaux, il existe ou survient des inscriptions grevant les terrains vendus du chef de la commune venderesse ou des précédents propriétaires, ladite commune sera tenue d'en rapporter les mainlevées, certificats de radiation à ses frais, dans les quarante jours de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-après élu.*

***ARTICLE 31 – REMISE DE TITRES***

*La Commune de BETTON ne sera tenue à la remise d'aucun titre de propriété, mais les acquéreurs seront subrogés dans tous ses droits à l'effet de se faire délivrer, en payant les frais tels extraits ou expéditions d'actes qu'il appartiendra.*

***ARTICLE 32 – REGULARISATION DES CONTRATS DE VENTE***

*Les contrats de vente des lots et tous actes de quittance et mainlevée subséquents seront régularisés par acte authentique en suite du présent cahier des charges, par le Ministère de Maître SEVIN, notaire désigné à cet effet par délibération du Conseil Municipal de la commune, en date du 28 juin 1974 approuvé par Monsieur le Préfet d'Ille et Vilaine le*

***ARTICLE 33 – MODIFICATION DU PRESENT CAHIER DES CHARGES***

*Pour des raisons judicieuses dont elle serait seule juge, la commune pourra modifier les dispositions contenues dans le présent cahier des charges. Elle pourra en ajouter d'autres qu'elle estimerait nécessaires, après avis des services compétents. Toutes ces modifications feront l'objet d'une décision du Conseil Municipal qui ne serait exécutoire qu'après approbation de Monsieur le Préfet d'Ille et Vilaine ».*