

---

---

# CAHIER DES CHARGES

## LA ROBARDIERE

---

---

# VERTOU



**Agence de Versailles**  
14 bis boulevard du Roi  
78000 Versailles  
Tél. 01 39 20 88 40  
versailles@atic-architectes.com

**Agence de Nantes**  
14 - 18 rue Racine  
44000 Nantes  
Tél. 02 41 65 31 22  
nantes@atic-architectes.com

**Bureaux administratifs**  
1 square d'Italie  
Parc d'activité du Val de Moine  
Saint-Germain-sur-Moine  
49230 Sèvremoine

**divipro.**  
promoteur rénovateur

[www.atic-architectes.com](http://www.atic-architectes.com)

ATIC ARCHITECTES  
Capital 30 000 euros  
SIRET 410 489 447 00020  
APE 7111Z  
ID TVA FR 03 410 489 447

## INTRODUCTION

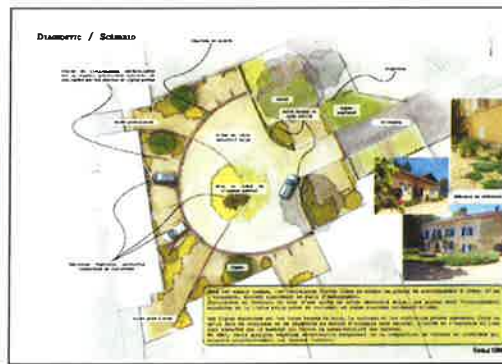
## DiviPro TRANSAC :

Promoteur-rénovateur, DiviPro TRANSAC est spécialisé dans l'aménagement et la remise en valeur du patrimoine rural.

Afin d'avoir un projet de qualité, Divipro se fait accompagné par des professionnels du bâtiment. « ATIC Architectes », agence d'architecture depuis 1981 à Cholet et Versailles et qui a une nouvelle agence à Nantes depuis 2019 a été missionnée sur ce projet. Cet accompagnement permet à Divipro d'atteindre son objectif et un interlocuteur unique pour les futurs acquéreurs pour toute leur démarche administrative ultérieurement.  
<https://www.atic-architectes.com>

Plusieurs projets à notre actif :

-les Logis de la Goupillière à PONT SAINT MARTIN (en cours de réalisation), 5 logements : voir « [la-goupilliere.fr](http://la-goupilliere.fr) »



- Les Logis du Château à Aigrefeuille/Maine (réalisé), 7 logements:



-les Landes Blanches aux Sorinières (réalisé), 3 logements:



### La Robardière à Vertou, 4 logements

Ancienne ferme typique où logeaient naguère plusieurs familles, la Robardière est situé près du village des Régniers-Pégères sur la commune de Vertou.

Ce hameau est composé d'un ancien logement et de dépendances en pierres locales, notamment d'une grange récemment classée au patrimoine local, le tout dans un environnement pittoresque bordé par les vignes, au calme, proche de Nantes, de tous les services et accès.

#### **Photos état actuel :**



Quatre lots sont proposés à la vente et « prêt à la rénovation » ; le tout sur une surface foncière globale de 2 328m<sup>2</sup>, assurant à chacun un terrain privatif. Un acquéreur peut se réserver un ou plusieurs lots. Il n'y a pas d'espace commun. Chacun à son propre accès et jardin.

Les prix comprennent le bâti en l'état, le terrain, les plans côtés de l'existant, les plans et vues d'un aménagement possible, le dossier administratif (permis de construire purgé de tous recours, déclaration de travaux et un estimatif travaux. Les plans d'aménagement sont modifiables selon vos attentes et votre projet. Toute modification sera soumise au visa de l'architecte du vendeur (et pris en charge par ce dernier) dans le but de garder une parfaite homogénéité de l'ensemble bâti.

Afin de garantir un rendu commun de grande qualité et de respecter la typicité du site, un certain nombre de contraintes sont imposées uniquement sur les façades des différents lots ; assurant une harmonisation de l'ensemble et la valorisation de chaque lot.

Pour la rénovation intérieure et l'aménagement extérieur, vous pouvez travailler avec nos architectes partenaires, en mission complète ou partielle ou alors diriger vous-mêmes votre travaux.

Enfin, VERTOU étant situé en zone fiscale B1, vous pouvez aussi investir en locatif dans le cadre de la loi PINEL ancien.

***Bienvenue à la Robardière.***









## CHAPITRE I - NATURE DU CAHIER DES CHARGES

---

### **ARTICLE 1-1 – OBJET DU CAHIER DES CHARGES**

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer :

- a) Les règles du caractère contractuel de l'opération dénommé :

**La Robardière VERTOU (44)**

Ayant pour assiette foncière le terrain ci-après identifié :

Identification de l'assiette foncière :

Selon cadastre : section AW n°481, 482, 483, 484, 485, 486

Le tout pour une superficie apparente de **2 328m<sup>2</sup>**

- b) Les conditions générales des ventes ou des locations qui seront consenties par le VENDEUR, de même que les conditions des reventes successives qui pourront être consenties par les acquéreurs successifs.

### **ARTICLE 1-2 – FORCE OBLIGATION DU CAHIER DES CHARGES**

- a) Caractère contractuel

Les règles visées en l'article 1<sup>er</sup> s'imposeront contractuellement :

- dans les rapports du vendeur et des propriétaires du lot ;
- dans les rapports des propriétaires entre eux, et ce, sans limitation de durée.

Le présent 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 de l'opération.

A cet effet, il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction "in extenso" à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location ou de revente ou locations successives.

- b) Rôle de chaque propriétaire

Tout propriétaire d'un terrain est subrogé aux droits du vendeur. Il peut exiger de tout autre propriétaire, directement, l'exécution des conditions imposées et auxquelles celui-ci aurait contrevenu.

Par suite, tout litige entre propriétaire doit se vider directement entre eux, sans que, jamais et sous aucun prétexte, le vendeur puisse être mis en cause.

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

## CHAPITRE II - REGLES S'APPLIQUANT AUX PARTIES PRIVATIVES

### Sous-titre 1 : DROITS ET OBLIGATIONS DU VENDEUR

#### ARTICLE 2-1 – DELIVRANCE DU BIEN PRIVATIF

Le VENDEUR transmettra à l'acquéreur la propriété et la jouissance bien vendu à compter du jour de l'acte authentique de vente.

L'entrée en jouissance se fera par la prise en possession réelle, le bien étant libre de toute location ou occupation.

Le VENDEUR ne sera pas tenu de remettre à l'acquéreur les anciens titres de propriété, mais ce dernier demeurera subrogé dans tous les droits du VENDEUR pour se faire délivrer à ses frais, tous extraits ou expéditions d'actes concernant le bien vendu.

#### ARTICLE 2-2 – GARANTIES

##### a) Garantie de l'état du bien privatif

L'acquéreur sera tenu de prendre le bien à lui vendu dans l'état où il se trouve au jour fixé pour la délivrance.

##### b) Garantie des vices cachés

Sans préjudice des dispositions particulières stipulées en l'article 3-2-3 du présent cahier des charges pour les équipements internes à l'opération, le VENDEUR est tenu, dans les conditions prévues par le Code Civil, à la garantie des vices cachés du sol et du sous-sol pouvant affecter leurs usages.

##### c) Garantie d'éviction

Le VENDEUR sera tenu à la garantie d'éviction conformément à la loi. Il s'oblige à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions hypothécaires pouvant grever le bien vendu.

##### d) Garantie de contenance

Préalablement à la vente par acte notarié de chaque bien privatif, le VENDEUR fera procéder, à ses frais, à son mesurage et à son bornage par un expert-géomètre de son choix.

Un plan régulier de chaque bien sera dressé par ledit expert-géomètre et devra obligatoirement être annexé à l'acte de vente.

Ce plan définira les limites du bien, sa contenance définitive.

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

### Sous-titre 2 : DROITS ET OBLIGATIONS DU PROPRIETAIRE DU LOT PRIVATIF

#### A – RELATIFS AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION ET RENOVATION

#### ARTICLE 2-3 – REALISATION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION ET RENOVATION

##### • Mode D'occupation

L'opération est destinée à recevoir des résidences à usage principal d'habitation. Seule la réalisation d'un logement par lot est autorisée.

Le propriétaire sera tenu de réaliser les travaux de construction ou de rénovation de son bien, dans un délai de 2 ans à partir du jour de la signature de l'acte authentique de vente et après avoir obtenu un permis de construire ou un non opposition à une déclaration préalable de travaux. Ces documents seront visés par l'architecte partenaire du vendeur, dans un souci d'homogénéité de l'ensemble. Ce coût sera pris en charge par le vendeur.



**• Prescriptions architecturales**

Les prescriptions du Plan Local d'Urbanisme de VERTOU sont applicables à l'opération.

Les proscriptions du plan du dossier de permis de construire (déclaration préalable pour les lot1 et 2) sont applicables à l'opération. Toute modifications de façade, de clôture, de surface de plancher doivent être validé par une demande administrative auprès de la mairie, par le biais du cabinet ATIC architectes, 14-18 rue Racine, 44000 Nantes, ayant le droit de propriété intellectuelle de l'architecte sont appliqué sur les projets.

Cependant, les prescriptions ci-après apportent des précisions en raison d'éléments inhérents au site et dans un souci d'homogénéité et de mise en valeur des bâtis et du site en général.

Toutes les façades sont concernées par les prescriptions architecturales. Ces règles s'appliquent également sur toutes nouvelles constructions.

**- Les menuiseries :**

Les ouvertures créés ou remplacés seront équipées des menuiseries en aluminium laquées de couleur gris QUARTZ RAL 7039. Celles éventuellement conservées seront repeintes d'un RAL équivalent.

**- Les portes de garages, portails et portillons :**

Elles seront en alu ou métal de couleur gris RAL 7039.

La porte d'entrée sera en tierce, dont une partie vitrée (vitrage opaque ou claire au choix).

**- Les volets :**

Les lames des volets électriques seront en couleur blanche, les coffres de volet sont invisibles sur la façade. Les coffres de volet visible sur la façade sont interdits.

**- Les gouttières et dessous de toit :**

Les gouttières seront en ZINC, QUARTZ RAL 7039 Les descentes d'eaux pluviales seront rondes et de couleur identique aux gouttières. Les dessous de toit seront peints du même ton.

- Les façades : l'ensemble des façades existantes seront modifiées et mises en valeur. Elles seront couvertes de matière en harmonie entre les 4 maisons et l'extension sur la maison du lot3.

Les façades, les murets de séparations entre les lots, les annexes et les préaux seront couvertes

1-d'enduit de ton Aquitaine de chez PRB ou similaire.

2-pierre apparente avec des joints enduit ton Aquitaine de chez PRB. Les parties à remplir en pierre apparente seront à faire en pierre de pays, similaire de l'existant (voir une récupération de pierre de démolition d'annexe située sur le lot 3 et les murets pour).

3-bardage bois lot 3, sur l'extension et l'existant, couleur bois naturel



4- les linteaux apparents sont en bois.

5- les façades existantes en enduit ciment sont à sabler pour mettre à nu la pierre.

Nom de Lot	Type de finitions autorisées
Lot 1 Le Logis	Pierres vues et enduit ton aquitaine de chez PRB
Lot 2 L'annexe	Pierres vues et enduit ton aquitaine de chez PRB
Lot 3 La Grange	Pierres vues et enduit ton aquitaine de chez PRB et bardage bois horizontal
Lot 4 L'atelier	Pierres vues et enduit ton aquitaine de chez PRB

**- Les toitures :**

Les toitures seront de type tuile pour les parties existantes et l'extension. Les charpentes neuves ou existantes sont à faire selon les modalités du document déposé à la mairie (DP ou PC)

Les tuiles, rives, abouts de rives et frontons utilisés seront :

	Marque	Modèle, couleur, ou référence
<b>Tuiles</b>	Tuile canal	couleur rouge orangée sur la charpente neuve ou refaite à l'identique.
<b>Rives</b>	Rives, abouts de rives et frontons en ZINC QUARTZ	RAL 7039 ou similaire.
<b>Abouts de rives</b>		
<b>Frontons</b>		

• Accès aux parcelles, stationnement des véhicules

Les accès aux parcelles des véhicules sont indiqués sur le plan réglementaire ci-annexé. Chaque propriétaire peut modifier ceux-ci. La création de toutes surfaces imperméables est proscrite (bitume(s), béton(s)...). Les surfaces des parkings et accès devront être perméables et favoriser l'infiltration naturelle de l'eau de pluie dans le sol. Voir les plans d'aménagement paysager en annexe du dossier.

• Types de clôtures interdites

En limite avec les espaces communs, les clôtures de type fibrociment, béton moulé ou plastique sont interdites. Chaque lot doit respecter les clôtures déclarées sur le dossier de permis.

Voir les dossiers de permis de construire, déclaration préalable, ainsi les plans d'aménagement paysager en annexe.

• Plantation d'arbres

Les plantations d'arbres en espace privé doivent être effectuées à une distance minimale de deux mètres de la limite de la propriété voisine.

Voir les dossiers de permis de construire, déclaration préalable, ainsi les plans d'aménagement paysager en annexe.

**ARTICLE 2-4 – MESURES DE PROTECTION DES EQUIPEMENTS PENDANT LA CONSTRUCTION**

Pendant toute la durée du chantier, l'Acquéreur devra interdire

- la manipulation de béton autre que sur son lot privatif
- le déversement des coulées de laitance vers les collecteurs d'assainissement ou eaux pluviales,

La réparation des dommages qui seront constatés lors de l'édification/rénovation des pavillons, soit en raison d'un manque de précaution, ou d'un usage abusif ou inapproprié des équipements de l'opération incombera au propriétaire du lot en façade duquel les dégradations seront constatées.

**ARTICLE 2-5 – ENTRETIEN EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions doivent être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien.

**ARTICLE 2-6 – OBLIGATION DE CONTRACTER UNE ASSURANCE**

Le propriétaire de chaque lot privatif sera tenu de contracter une assurance incendie et recours des voisins pour les bâtiments construits sur sa parcelle.

**ARTICLE 2-7 – BRANCHEMENT AUX RESEAUX**

- a) **Eaux pluviales** : les eaux pluviales provenant des habitations et du terrain privé seront raccordées (par le vendeur) à la canalisation positionnée en attente à environ 1 m à l'intérieur de la propriété. (Branchement de Ø 160 mm PVC).
- b) **Eaux Usées** : les eaux usées provenant des habitations seront traitées par l'acquéreur par un assainissement individuel qui sera raccordé après traitement, à la canalisation d'eau pluviale positionnée en attente à environ 1 m à l'intérieur de la propriété (Branchement de Ø 160 mm PVC)
- c) **Eaux potable** : le raccordement au bâtiment sera assuré par l'acquéreur depuis le branchement positionné en attente à environ 1 m à l'intérieur de sa propriété (branchement de Ø 20 mm).
- d) **Electricité** : La liaison au bâtiment sera assurée, en souterrain (par l'acquéreur), de par les gaines positionnées en attente par le vendeur. à l'intérieur de chaque parcelle.
- e) **Téléphone** : La liaison au bâtiment sera assurée en souterrain par l'acquéreur, depuis le citerneau installé, à 1 m environ à l'intérieur de la propriété par le vendeur (pose de 2 fourreaux lisses Ø 42/45 aiguillés ou 25/28).

Les emplacements de branchements privatifs figurés sur les documents graphiques ne sont qu'indicatifs et peuvent être éventuellement modifiés pour raisons techniques liées aux travaux.

Le déplacement éventuel d'ouvrages mis en place par l'aménageur pour desservir chaque lot sera à la charge exclusive de l'acquéreur demandeur.

Les différents réseaux, objets de servitudes de tréfonds entre les lots, seront dûment répertoriés à l'acte de vente authentique et notifiées sur un plan.

**B – RELATIFS A LA TENUE DES LOTS PRIVATIFS****ARTICLE 2-8 – TENUE GENERALE**

Les lots et constructions seront tenus en excellent état de propreté et d'entretien. Les prescriptions suivantes doivent en particulier être respectées.

- Les fouilles sont interdites, si ce n'est pour la construction elle-même, et le sol doit être remis en état immédiatement après la finition des travaux.
- Les décharges (ordures, déchets, matériaux) sont prosrites sur les lots, les voies, et les terrains non construits.

**C – RELATIFS AUX SERVITUDES PASSIVES EVENTUELLES****ARTICLE 2-11 – ECOULEMENT DES EAUX DE RUISSELLEMENT**

Tout aménagement réalisé sur un terrain privatif ne doit pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et nuisances par rapport à la situation existante à la date de prise de possession dudit terrain. Il est plus spécialement interdit d'aggraver l'obligation pour chacun de recevoir les eaux provenant du fond supérieur.



**ARTICLE 2-13 – PASSAGE DES CANALISATIONS**

En ce qui concerne les canalisations et réseaux nécessaires à l'opération, chaque lot devra accepter le passage de ceux-ci (eaux, égouts, électricité, téléphone, etc.) qui pourront être utiles à l'un ou l'autre des fonds, à condition que ces canalisations et réseaux souterrains ou en surplomb, passent en dehors du périmètre de la construction et soient exécutés avant la signature de l'acte notarié de vente du lot privatif concerné.

Les différents réseaux, objets de servitudes de tréfonds entre les lots, seront dûment répertoriés à l'acte de vente authentique et notifiées sur un plan.

**ARTICLE 2-14 – ACCES AUX COFFRETS EDF**

L'acquéreur devra laisser le libre accès au coffret EDF et compteur d'eau placés en limite ou à l'intérieur de sa propriété.

**D – RELATIFS AUX CONTRIBUTIONS ET FRAIS****ARTICLE 2-16 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

Chaque propriétaire acquittera les impôts, contributions et charges auxquels chaque lot privatif est assujéti à compter de son entrée en jouissance.

---

**CHAPITRE III - REGLES D'INTERET GENERAL ET SERVITUDES CONCERNANT LES PARTIES PRIVEES**

---

**1°) Destination des constructions :**

Les constructions peuvent être affectées à l'habitation, au bureau ou à l'artisanat. Toutefois, l'exercice de ces deux dernières activités ne sera autorisé que sous les conditions suivantes :

- L'activité exercée ne devra, en aucune manière, causer la moindre gêne au voisinage par les nuisances qu'elle peut engendrer (bruit, odeur, fumée, circulation, manutention, risque d'incendie ou d'explosion,...).
- Les occupants exerçant une activité à usage de bureau ou d'artisanat tolérée auront la faculté d'apposer à l'entrée extérieure de leur maison une plaque ne portant d'autre indication que leur nom, titre, profession, plaque dont le périmètre ne pourra excéder un mètre carré.

**2°) Affichage :**

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

- pour le ou les panneaux du vendeur en vue de la commercialisation,
- pour les panneaux indiquant qu'une maison est à louer, ou à vendre,
- pour les panneaux dits de chantier,
- pour les panneaux ou plaques professionnels (bureau ou artisan) si leur activité est autorisée.

**3°) Subdivision de lot :**

Toute subdivision de lot est interdite, même dans le cas d'une indivision. Les copropriétaires ne pourront se prévaloir de l'ARTICLE 815 du Code Civil pour déroger à cette règle.

**4°) Jardins :**

Les parcelles de lots individuels non réservées à la construction seront aménagées en jardins d'agrément. L'aménagement de jardin potager ou de verger est autorisé en façade arrière des constructions dans la mesure où aucune gêne n'est entraînée pour le voisinage.

Les jardins d'agrément pourront recevoir les plantations suivantes : gazon, fleurs, arbres, étant précisé et accepté que ces derniers ne pourront causer de gêne aux lots voisins, notamment à la culture des fleurs.

Les fouilles sont interdites si ce n'est pour la construction elle-même et à la condition de remettre le terrain en état.

Aucune modification ne pourra être apportée à l'écoulement de l'eau de ruissellement notamment lors de la construction éventuelle de terrasse, de travaux de jardinage, etc...

**5°) Signalisation :**

Chaque propriétaire sera tenu de souffrir, sans indemnité, sur sa construction, l'apposition de tous signes extérieurs indiquant le nom de la voie et le numéro de la propriété selon l'usage, ainsi qu'éventuellement la pose d'une boîte aux lettres extérieure.

**6°) Installations techniques :**

Les citernes, modules d'aérothermes, ainsi que toutes les installations techniques, si elles ne peuvent prendre un aspect satisfaisant, doivent être placées de façon, d'une part, à ne pas être visibles depuis la voie, et d'autre part, à ne porter aucune gêne de visibilité ni d'acoustique pour les voisins.

**7°) Antennes et paraboles :**

Les antennes et paraboles en toiture devront être installées de manière judicieuse afin de ne pas nuire à l'aspect des constructions. De façon plus globale, ces éléments techniques devront respecter l'environnement de l'ensemble du quartier et être conformes aux prescriptions suivantes :

- le diamètre des paraboles sera limité à  $\varnothing$  60 cm,
- les antennes paraboliques seront en matériau transparent (SRC, résine synthétique ou équivalent), soit d'une teinte en harmonie avec la partie du bâtiment sur laquelle elles sont fixées.

**8°) Entretien :**

Les constructions devront être constamment tenues en excellent état de propreté de d'entretien dans le respect du règlement.

Les lots non vendus doivent être entretenus en attendant qu'ils trouvent preneurs, par le vendeur.

**9°) Séchage du linge :**

Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres, balcons ou terrasses visibles depuis les voies publiques ainsi que sur les parties communes.

Il est toléré de le faire dans la partie du jardin non visible des voies publiques, à condition que cet étendage soit discret et qu'en aucun cas il ne dépasse la hauteur admise maximale pour les haies.

**10°) Décharges :**

Les décharges (ordures, déchets, matériaux) sont interdites.

**11°) Son :**

L'usage de reproduction des sons n'est admis que dans la mesure où cet usage ne gêne pas les propriétaires voisins. Il est notamment interdit à l'extérieur des constructions après vingt et une heures (sauf fête en accord avec les voisins).

L'utilisation des tondeuses à moteur, tronçonneuse ou tout autre appareil bruyant est autorisée de jour uniquement de neuf à vingt et une heures, sauf le dimanche.

**12°) Animaux :**

Les chenils, clapiers, poulaillers, ruches et tout élevage en général sont interdits dans la mesure où leur présence provoque des nuisances sonores ou autres pour le voisinage.

La divagation des chiens est interdite.

**13°) Canalisations :**

Il est interdit de jeter dans les canalisations et les W.C. quoi que ce soit qui puisse provoquer une obstruction ou un engorgement de canalisations ; il est de même interdit de projeter dans les canalisations, des matières inflammables, corrosives, décapantes ou dangereuses, les garanties du constructeur ne jouant pas dans ce cas.

**14°) Ordures ménagères :**

Les récipients d'ordures ménagères ne devront pas rester sur la voirie plus longtemps qu'il n'est strictement nécessaire pour leur enlèvement.