

**COMMUNE DE RUCA**  
**Le Domaine du Verger.**

**CAHIER DES CHARGES**

**CHAPITRE I - GENERALITES**

**ARTICLE 1 :OBJET DU CAHIER DES CHARGES**

Le présent cahier des charges a pour objet :

- de fixer les règles et servitudes réciproques et perpétuelles, grevant ou profitant aux immeubles constituant l'ensemble immobilier sis commune de RUCA au lieudit « Le Verger », cadastré section ZC n°145,
- de fixer les règles d'intérêt commun qui sont imposées aux résidents desdits immeubles,
- de définir les droits et obligations desdits résidents.

**ARTICLE 2 : PORTEE DU CAHIER DES CHARGES**

Les dispositions du présent cahier des charges sont opposables à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie des immeubles inclus dans le périmètre de la résidence.

A cette fin, il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des biens immobiliers dépendant de la résidence par reproduction complète à l'occasion de chaque mutation à quelque titre que ce soit et sans limite de temps (première vente, revente ou locations successives).

L'omission de cette formalité engage la responsabilité de l'intéressé.

**ARTICLE 3 : DESTINATION**

La destination de l'ensemble est à usage de camping, à titre de résidence secondaire :

- aucune activité professionnelle ne sera autorisée,
- l'occupation permanente à titre d'habitation principale et l'élection de domicile sont interdites.

**ARTICLE 4 : AUTORISATION ADMINISTRATIVE**

Le classement en camping Mention « Tourisme » \*\* a été obtenu par arrêté préfectoral en date du 10 février 1995.

Le classement en camping Mention « Loisirs » \* a été obtenu par arrêté préfectoral en date du 16 juillet 2007.

**ARTICLE 5 : PROGRAMME**

Viabilisation de 60 parcelles pour accueillir des résidences mobiles.

**ARTICLE 6-COMPOSITION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

Au jour de l'établissement du cahier des charges, la composition de l'ensemble est la suivante :

1. 60 parcelles privatives sur lesquelles sont implantées une résidence mobile
2. Equipements communs :
  - voie de circulation intérieure (automobile et piétonne),
  - réseaux divers (canalisations et ouvrages) d'assainissement, eau potable, électricité, éclairage pour les équipements communs,
  - piscine,
  - espace vert, plantations,
  - espace pour stockage des poubelles,
  - bloc sanitaire.

## **CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES BIENS PRIVATIFS A CHAQUE RESIDENT**

### **ARTICLE 7 : CONSTRUCTIONS**

La société Sebrico charge les hommes de l'art qu'elle a désigné de la mission de diriger l'exécution des ouvrages.

Chaque résident d'un lot privatif procède à la mise en place, au calage des résidences mobiles et leur raccordement aux réseaux.

**L'harmonie de la Résidence soumis au présent cahier des charges procède de cette unité de conception et d'exécution.**

**Le résident ne peut réaliser aucune construction autres que celles autorisées par la société Sebrico sans lui avoir préalablement soumis les plans et avoir obtenu son accord écrit.**

Pour l'application de cette règle, il est précisé que cet examen et cet accord devront avoir été obtenus avant tout dépôt en mairie d'une demande d'autorisation de construire.

En ce cas la société Sebrico sus désignée donne ou refuse son visa, sans avoir à motiver sa décision, laquelle ne pourra être contestée par voie amiable ou judiciaire.

### **ARTICLE 8 : SINISTRE RECONSTRUCTION**

En cas de sinistre, les résidences mobiles ne peuvent être reconstruites qu'à l'identique, sauf dérogation par le représentant de la société Sebrico.

### **ARTICLE 9 : HARMONIE EXTERIEURE**

L'harmonie de la Résidence est assurée lors de sa conception et la mise en place des résidences mobiles.

La permanence de cette harmonie constitue une règle fondamentale du présent cahier des charges.

Il ne peut être apporté aucune modification à l'aspect extérieur si ce n'est avec l'approbation écrite de la société Sebrico.

### **ARTICLE 10 : ENTRETIEN EXTERIEUR DES RESIDENCES MOBILES**

Pour assurer la pérennité de l'harmonie de la Résidence dont il est parlé en l'article 9 ci-dessus, les propriétaires sont tenues de maintenir les résidences mobiles en parfait état d'entretien.

### **ARTICLE 11 : CLOTURES**

#### **1 ) Clôtures et haies**

La fourniture et pose du grillage clôturant le périmètre du camping et des haies séparant les lots est réalisée par la société Sebrico.

#### **2) Haies**

Les haies en façade sur voie et entre fonds voisins sont réalisés par les résidents des lots en respectant l'harmonie de l'ensemble.

### 3) Terrasses-Abris de jardin

Afin de garantir la bonne harmonie de l'ensemble, les matériels accessoires aux résidences mobiles, à savoir abri de jardin, marche pieds, terrasses en bois, et coffre à gaz sont obligatoirement choisis parmi les modèles imposés par la société Sebrico et conformes aux couleurs pouvant être exigées par le règlement du POS. La surface maximale des abris de jardin sera de 12m<sup>2</sup>. Dans le cas contraire, la société Sebrico se réserve le droit de faire retirer les biens concernés, et ce aux frais du résident défaillant. Toute installation d'un des biens précités nécessite l'accord de la société Sebrico au préalable. L'ensemble des produits (Résidence mobile – Terrasse- Abri de jardin) ne doit pas dépassé 30% de la superficie totale du lot.

## **ARTICLE 12 : ESPACES NON CONSTRUITS**

L'harmonie de la résidence dépend également de l'aménagement et de l'entretien des jardins qui doivent conserver leur qualité d'espaces verts. La société Sebrico prendra en charge la tonte des espaces non construits (pour les parties communes).

## **ARTICLE 13 : MANQUEMENT AUX OBLIGATIONS D'ENTRETIEN**

En cas de manquement aux obligations d'entretien des résidences mobiles et accessoires, la société Sebrico met en demeure le résident concerné avec demande d'avis de réception lui enjoignant un délai d'un mois, afin qu'il y soit remédié. S'il n'y est pas satisfait, la société Sebrico prendra souverainement les mesures nécessaires et fait réaliser les travaux, aux frais avancés par ladite société, à charge de recouvrer la dépense contre le résident défaillant.

## **ARTICLE 14 : DISPOSITIONS GENERALES**

### 1) Bruits

Les usagers du camping sont instamment priés d'éviter tous bruits et discussions qui pourraient gêner leurs voisins. Les appareils sonores doivent être réglés en conséquence. La fermeture des portières et coffres de voiture doit être aussi discrète que possible. Le silence doit être total entre 23h et 7h, mais dès 21h et avant 8h les activités bruyantes, chants, appels, tontes, etc... devront être évitées.

### 2) Animaux

Les chiens et autres animaux ne doivent jamais être lâchés en liberté. Ils ne doivent pas être laissés au camping, même enfermés, en l'absence de leur maître qui en est civilement responsable. Ils doivent porter un collier avec le nom de leur maître qui doit les avoir assuré et vacciné, détenir au camping un certificat de vaccination à jour. Le maître doit veiller à empêcher ou nettoyer les éventuelles salissures et déjections générées par l'animal et évacuer le déjectât par le dispositif sanitaire de sa propre résidence mobile. L'usage et l'accès des sanitaires sont formellement interdits aux animaux. Tout animal méchant doit être muselé.

### 3) Visiteurs

Les visiteurs peuvent être admis dans le camping sous la responsabilité des personnes qui les reçoivent.

### 4) Antennes

La résidence ne disposant pas d'une antenne collective, les antennes seront placées de la manière la plus discrète possible vue des espaces communs. Toute installation de paraboles devra obtenir l'accord préalable du représentant de la société Sebrico.

## **ARTICLE 15 : NATURE DU SOL- ECOULEMENT DES EAUX**

### 1) Nature du sol

Il ne pourra être formulé aucune réclamation relative à la nature du sol et du sous-sol.

### 2) Ecoulement des eaux

En l'absence de branchement, les eaux provenant du ruissellement des toitures seront dirigées vers la chaussée des voies. Il sera interdit de modifier l'écoulement des eaux et plus spécialement d'aggraver l'obligation pour chacun de recevoir les eaux provenant du fond supérieur. En cas de pose de gouttières par l'acquéreur, les eaux provenant du ruissellement des toitures seront dirigées vers un puisard d'infiltration réalisé par le résident sur son lot avec surverse sur la chaussée.

## **CHAPITRE 3 - DISPOSITION CONCERNANT LES BIENS ET EQUIPEMENTS COMMUNS A TOUS LES RESIDENTS**

### **ARTICLE 16 : PRINCIPE**

En sa qualité de réalisateur de la résidence, la société Sebrico crée les équipements d'infrastructure à l'intérieur du périmètre à savoir : les voies, les réseaux d'assainissement en eaux usées, en adduction d'eau potable, d'électricité, d'éclairage collectif, les espaces verts, la piscine et les aires communes. Les règles concernant la propriété et la charge d'entretien des équipements concernés par les présentes sont posées ci-après. Elles s'appliquent dans la mesure où la propriété ou la charge d'entretien de ces équipements n'est pas transférée aux collectivités locales ou aux concessionnaires/gestionnaires de services publics.

### **ARTICLE 17 : VOIES**

La société Sebrico crée la voie de circulation intérieure du camping ouverte à la circulation automobile ou piétonne.

### **ARTICLE 18 : ASSAINISSEMENT**

#### 1) Eaux usées

La société Sebrico réalise le réseau intérieur.

#### 2) Eaux pluviales

Voir dispositions de l'Art 15

### **ARTICLE 19 : EAU-ELECTRICITE DES LOTS**

La société Sebrico réalise les réseaux d'adduction en eau potable, et électricité jusqu'à l'arrivée dans les résidences mobiles qui seront édifiées sur les lots 1 à 60.

Elle réalise également les équipements de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE 20 : ECLAIRAGE COLLECTIF**

La société Sebrico installe les appareils d'éclairage de la voie de circulation et espaces communs. L'entretien de cet appareillage et la consommation sont gérés par la société Sebrico.

### **ARTICLE 21 : ESPACES VERTS**

La société Sebrico réalise l'aménagement et la plantation des espaces verts communs. L'entretien de ces espaces verts est assumé par la société Sebrico.

## **ARTICLE 22 : ESPACE-BLOC SANITAIRE ET AUTRES EQUIPEMENTS**

La société Sebrico réalise les aménagements conformes aux normes et décrets en vigueur au moment de leur réalisation. Elle en assure l'entretien.

## **ARTICLE 23 : OUVRAGES DIVERS**

### **CLOTURES**

Le camping est clôturée par la société Sebrico (haies). Aucune clôture autres que celles réalisées par ce dernier n'est autorisée dans le camping qui est et doit demeurer ouvert à tous les résidents et à leurs ayant-droits ou visiteurs, sous la seule réserve des dispositions de police intérieure qui pourraient être prises par la société Sebrico.

## **ARTICLE 24 : MAITRISE DES OUVRAGES**

La société Sebrico est seule maître d'ouvrage pour la réalisation des aménagements et équipements communs. Aussi longtemps qu'elle n'a pas transféré à l'Association Syndicale la propriété des ouvrages et équipements qu'elle a fait exécuter, elle exerce seuls les droits et actions que sa qualité de maître de l'ouvrage, lui confère à l'encontre de tous tiers.

## **ARTICLE 25-TRANSFERT DE PROPRIETE A L'ASSOCIATION SYNDICALE**

Le transfert de propriété portera sur la totalité du sol des espaces communs ainsi que sur les équipements et aménagements contenus. Le transfert à l'Association Syndicale sera opéré sur l'initiative de la société Sebrico. Il sera réalisé par un acte authentique aux frais de l'association syndicale. L'association syndicale deviendra alors détentrice des droits et devoirs affiliés à la société Sebrico avant le transfert.

## **CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS DIVERSES**

### **ARTICLE 26 : CIRCULATION ET STATIONNEMENT DES VEHICULES**

A l'intérieur de la résidence, les véhicules doivent rouler à une vitesse maximale de 10km/h. La circulation est interdite après 23h et les cas échéant le portail sera fermé de 23h à 7h le lendemain matin. Seul l'accès piéton restera ouvert en permanence. Ne peuvent circuler dans le terrain que les véhicules des personnes y séjournant. Tout stationnement est interdit sur les espaces communs et la voirie de distribution. Les bateaux et autres engins nautiques seront parqués à l'intérieur des lots.

Les visiteurs sont tenus de se garer sur le parking prévu à cet effet, une tolérance est accordée aux résidents qui peuvent faire rentrer la voiture de leur visiteur sur leur parcelle.

**Les caravanes seront tolérées jusqu'à création de l'association syndicale libre. Puis dès sa création, l'association syndicale libre statuera sur l'autorisation ou non des caravanes au Domaine du Verger.**

### **ARTICLE 27 : TENUE ET ASPECT DES INSTALLATIONS**

Chacun est tenu de s'abstenir de toute action qui pourrait nuire à la propreté, à l'hygiène et au bon aspect du camping. Il est interdit de jeter des eaux polluées sur le sol ou dans les caniveaux. Les usagers doivent obligatoirement vider leurs eaux usées dans les installations prévues à cet effet. Les ordures ménagères, déchets de toute nature, papiers, ... doivent être déposés dans les tris sélectifs communaux ou intercommunaux, ou au pied des poubelles si le tri sélectif n'a pas été instauré par la collectivité publique. Les installations sanitaires doivent être maintenus en constant état de propreté par les usagers. Les parents devront accompagner les enfants de moins de huit ans dans les bâtiments communs. Ils veilleront à ce que les enfants ne jouent pas à l'intérieur des sanitaires. Ils seront responsables de la sécurité de leurs enfants et des accidents que ceux-ci pourraient causer.

L'étendage du linge se fera sur les séchoirs individuels dont la hauteur ne devra pas dépasser 1m ou sur des fils derrière les résidences mobiles, à condition qu'ils soient discrets et ne gênent pas en vue directe les voisins. Le linge ne peut être étendu aux fenêtres ni aux arbres. Les plantations et décorations florales doivent être respectées. Il est interdit de planter des clous dans les arbres. Le branchement forain au réseau électrique est interdit en dehors des installations prévues.

## **SECURITE**

### a) Incendie :

Les feux ouverts (bois, charbon...) et jets de cigarettes sont rigoureusement interdits. Les réchauds ou barbecues doivent être maintenus en parfait état de fonctionnement, ils ne doivent pas être utilisés près d'une voiture, bateaux ou autres engins susceptibles de contenir un liquide inflammable. Chaque occupant doit disposer d'un extincteur en état de marche certifié.

### b) Vol :

Les usagers gardent la responsabilité de leur propre installation. La société Sebrico est garante de l'ordre et de la bonne tenue du camping.

Tous litiges entre les occupants ne relevant pas des dispositions légales et ne concernant que des questions afférents à la communauté, doivent être signalés et soumis à la société Sebrico, seule susceptible de les régler.

## **ARTICLE 28 : ENLEVEMENT DES ORDURES MENAGERES**

La municipalité se charge de l'enlèvement des ordures ménagères moyennant les taxes spécifiques qu'elle établit. Elle recueille ces ordures dans l'espace prévu par la société Sebrico en bordure de la rue et avec la périodicité qu'elle fixe.

Chaque résident est tenu de déposer ses ordures dans le conteneur prévu à cet effet. L'entretien de cet espace poubelles est assuré par la société Sebrico.

## **ARTICLE 29 : AFFICHAGE ET PUBLICITE**

Tout affichage ou publicité sous quelque forme que ce soit, est interdit dans le camping. D'une façon générale les résidents doivent supporter les inconvénients inhérents à la commercialisation des terrains composant le camping. La société Sebrico peut faire toute publicité en relation avec cette commercialisation et à cet égard apposer tous panneaux et enseignes.

## **CHAPITRE 5 - DISPOSTIONS CONCERNANT LA FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES ET SES MODIFICATIONS**

### **ARTICLE 30 : CARACTERE DES REGLES POSEES PAR LE CAHIER DES CHARGES**

Les dispositions énoncées dans le présent cahier des charges sont des règles d'intérêt privé. Leur respect est assuré par la société Sebrico.

Tout résident peut également en demander directement l'application à l'encontre du résident défaillant. En cas de transgression et de différend, le Tribunal de Grande Instance de DINAN est compétent pour connaître toute action en exécution forcée ou en dommages-intérêts. En aucun cas, la société Sebrico ne peut être mise en cause, si ce n'est pas en sa qualité de propriétaire ou au titre des obligations contractées par elle.

### **ARTICLE 31 : MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES**

Les règles posées par le présent cahier des charges ne peuvent être modifiées que par voie de décision de la société Sebrico.

Fait à Lombron  
Le 16 Juillet 2007