

Département du Var
Commune de La Londe Les Maures
DOMAINE DE VALCROS
Lot n° 54- Lieu-dit "Cardélina"
Lotissement "Cardélina"
CAHIER DES CHARGES

SOMMAIRE

CHAPITRE I - DOCUMENTS CONTRACTUELS

- 1) Objet

CHAPITRE - II CONDITIONS GENERALES DE VENTE

- 2) Mesurage et bornage
- 3) Vente des lots
- 4) Nullité

CHAPITRE III - REGLES DE CONSTRUCTION

- 5) Permis de construire
- 6) Superficie et coefficient de construction
- 7) Canalisations, raccordements

CHAPITRE IV - SERVITUDES

- 8) Servitudes générales
- 9) Servitudes particulières lotisseur
- 10) Servitudes particulières d'urbanisme
- 11) Prohibition
- 12) Tenue générale

CHAPITRE V -VIABILITE

- 13) Propriété du sol
- 14) Droit des acquéreurs
- 15) Circulation

CHAPITRE - VI DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 16) Assurance contre l'incendie
- 17) Charges
- 18) Garanties, litiges contre acquéreurs
- 19) Espaces verts - Plantations
- 20) Adhésion au présent cahier des charges

Département du Var
Commune de La Londe Les Maures
DOMAINE DE VALCROS
Lot n° 54- Lieu-dit "Cardélina"
Lotissement "Cardélina"
CAHIER DES CHARGES

CHAPITRE I - DOCUMENTS CONTRACTUELS

- Article 1 - Objet

1.01 - L'organisation et le fonctionnement du lotissement, les droits et les obligations des acquéreurs des lots et de toutes personnes physiques ou morales détenant ou exerçant à quelque titre que ce soit un droit de propriété sur tout ou partie des biens composant le lotissement sont régis par :

- les dispositions du présent cahier des charges
- le Règlement de Lotissement modifié par l'Assemblée Générale Extraordinaire de l'A.S.L. Cardélina du 04 Février 2017,
- les Statuts de l'Association Syndicale Libre « Cardélina » mis à jour par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 04 Février 2017.

1.02- Le lotissement avait été réalisé sous la responsabilité du Lotisseur, conformément aux pièces graphiques, listées ci-dessous :

Pièces écrites :

- Pièce n° 1 : Note de présentation
- Pièce n° 2 : Cahier des charges (présent document),
- Pièce n° 3 : Règlement de Lotissement mentionné ci-dessus,
- Pièce n° 4 : Statuts de l'Association Syndicale Libre mentionnés ci-dessus

Documents graphiques:

- Pièces n° 5 à 7 : sans objet
- Pièce n° 8 : Plan de situation et cadastre
- Pièce n° 9 : Plan topographique, état des lieux initial
- Pièce n° 10 : Plan de composition et de servitudes
- Pièce n° 11 : Plan de morcellement
- Pièce n° 12 : Plan de voirie et réseaux divers :
 - ◆ Pièce n° 12 a : Plan VRD : Voiries et bordures
 - ◆ Pièce n° 12 b : Plan VRD : Eaux Usées, Eaux Pluviales, Adduction Eau Potable, lutte contre l'incendie et eau d'arrosage
 - ◆ Pièce n° 12 c : Electricité Basse Tension, Télécommunication, éclairage public
- Pièce n° 13 : Profils en travers type
- Pièce n° 14 : Profils en long des voies
- Pièce n° 15 : Aménagement paysager :
 - ◆ Pièce n° 15 a : Plan d'aménagement paysager
 - ◆ Pièce n° 15 b : Coupe d'aménagement paysager
 - ◆ Pièce n° 15 c : Détails d'aménagement paysager, traitement des clôtures et des entrées
- Pièce n° 16 : Dossier photographique

CHAPITRE II - CONDITIONS GENERALES DE VENTE

- Article 2 - Mesurage et Bornage

2.01 - Le lotisseur préalablement à la mise en vente des lots, avait fait procéder, à ses frais au bornage et mesurage de ceux-ci par la Société OPSIA MEDITERRANEE - Géomètres-Experts associés à LA LONDE.

2.02 - Le plan de chaque lot a été dressé par ledit géomètre et a dû être annexé à l'acte de vente du premier acquéreur.

2.03 - Document d'arpentage : Après bornage des lots et calcul de la superficie de ceux-ci, il a été adressé par le géomètre, le document d'arpentage qui a été annexé au dossier approuvé du lotissement et déposé chez le notaire du lotisseur, Maître BERNARD, Notaire à Toulon.

2.04 - Chaque nouvel Acquéreur achète le Lot « en l'état » sur la base des informations communiquées par le Vendeur et le Notaire.

- Article 3 - Vente des lots

3.01 - La vente des lots a été effectuée et continuera d'être effectuée aux conditions ordinaires et de droit.

3.02 - Tout acquéreur prendra le ou les lots à lui vendus, dans l'état où ils se trouvaient le jour de la vente. Il reconnaissait avoir visité et reconnu sa future propriété. Il ne pouvait prétendre à aucune indemnité, ni diminution de prix pour raison dudit état quel qu'il soit, ni pour aucun autre motif.

3.03 - En particulier, aucun propriétaire ne pourra élever aucune réclamation en cas de modification des tracés et des surfaces des autres lots que le sien, ou de modifications apportées à la voirie et à la viabilité en accord avec les autorités qualifiées.

3.04 - En outre, les cessions des lots ne peuvent être consenties que pour l'édification de construction conforme aux normes définies par le règlement du lotissement et les règlements administratifs en vigueur. Pour les lots non encore construits, les acquéreurs devront construire dans un délai maximum de 4 ans après signature des actes notariés de vente

- Article 4 - Nullité

4.01 - Les actes de ventes, locations ou partages, qui seraient conclus par l'acquéreur en méconnaissance des dispositions du présent cahier des charges seront nuls.

CHAPITRE III - REGLES DE CONSTRUCTION

- Article 5 - Permis de construire

5.01 - Chaque construction nouvelle fera l'objet d'une demande de permis de construire. Ce permis de construire visera également le projet de construction des clôtures. Si l'édification des clôtures devait être différée, elles devront faire l'objet d'une demande d'autorisation conformément au Code de l'Urbanisme.

La demande de permis de construire devra être entre autre accompagnée des pièces suivantes :

- a) un plan topographique à l'échelle 1/200^{ème} établi par un géomètre-expert, et comportant les courbes de niveau et les emplacements des arbres et arbustes significatifs.
- b) un plan de masse, établi sur ce plan topographique, des constructions avec indication de l'altimétrie des niveaux et hauteur de construction.
- c) les plans de distribution des niveaux et les plans des façades avec indication du terrain naturel existant avant et après travaux projetés.
- d) une coupe principale parallèle à la pente avec indication du terrain naturel existant avant et après travaux projetés.
- e) une coupe principale perpendiculaire à la pente avec indication du terrain naturel existant avant et après travaux projetés
- f) une notice descriptive comportant l'indication de la nature et de la couleur des matériaux.
- g) une étude d'impact avec photos du terrain existant et photos avec insertion dans le site.
- h) une note précise sur la manière dont seront traités les talus et les remblais.
- i) l'engagement du pétitionnaire d'avoir terminé sa maison dans un délai de deux ans à partir du commencement des travaux (date à notifier au lotisseur ou à son mandataire technique).
- j) les références et couleurs des enduits et tous éléments de façades visibles (volets, portes, etc...).

- En cas de transgression des règles de construction ci-avant exposées et sans préjudice des sanctions administratives ou judiciaires découlant de la réglementation, il est précisé dans l'intérêt des propriétaires, que l'association syndicale libre ou tout intéressé pourra demander la démolition totale ou partielle des ouvrages au Tribunal de Grande Instance du lieu de situation du lotissement sans préjudice de tous dommages et intérêts.

5.02 - Les documents constituant la demande de permis de construire devront être visés par le ou les architectes choisis par le lotisseur.

5.03 - Les projets de constructions supplémentaires ou de modifications des constructions existantes feront l'objet, en conformité avec la réglementation existante de demandes de permis de construire ou de demandes de permis modificatifs ou de demandes de travaux. Ils ne pourront en aucun cas déroger aux documents d'urbanisme ou du Lotissement, en particulier au présent Cahier des Charges et au Règlement de Lotissement.

Ces dossiers n'auront pas à être visés par l'Architecte du Lotisseur.

- Article 6 - Superficie et coefficient de construction

6.01 - Les superficies parcellaires, figurant au plan individuel après bornage prévu à l'article 2.02, sont garanties fixes et définitives.

6.02 - La superficie du plancher développé, (au sens de l'ancien hors œuvre nette S.H.O.N.) affectée à chaque lot est une superficie maximale que l'acquéreur ne pourra dépasser en aucun cas (Cf tableau annexé au règlement). Néanmoins, tout aménagement intérieur, n'affectant pas l'aspect extérieur de la construction réalisée en accord avec le Permis de Construire, le PLU, les documents d'urbanisme (R.N.U. entre autres) et les règlements du Lotissement pourront être réalisés.

- Article 7 - Canalisations, raccordements

7.01 - Les acquéreurs des lots se raccorderont :

- aux réseaux d'adduction d'eau potable
- aux réseaux d'eaux usées
- aux réseaux électricité et télécommunication
- aux réseaux d'eaux pluviales pour l'évacuation des eaux de ruissellement de l'ensemble du terrain, ainsi que pour la vidange des eaux de piscine en utilisant exclusivement les raccordements amorcés à cet effet.

7.02 - Les acquéreurs feront leur affaire personnelle de contrat ou abonnement à souscrire auprès de, Véolia ou autres concessionnaires d'eau, de l'E. D. F. ou autres distributeurs en électricité, d'Orange ou autres opérateurs de Télécommunication et tous autres réseaux qui seraient créés dans l'avenir.

CHAPITRE IV - SERVITUDES

- Article 8 - Servitudes générales

8.01 - Tout acquéreur déclare bien connaître le ou les lots à lui vendus, pour les avoir visités sur place.

8.02 - Les acquéreurs souffriront sans indemnité les servitudes frappant les lots qu'ils acquièrent comme celles pouvant être portées sur les biens dont ils ont collectivement la jouissance.

8.03 - Ils jouiront de même, et sans soulte, de toutes les servitudes actives qui pourraient être portées sur les mêmes biens.

- Article 9 - Servitudes particulières lotisseur

9.01 - Le lotisseur, les acquéreurs et éventuellement les locataires, sont tenus de se conformer aux règlements en vigueur et notamment aux règlements municipaux et aux prescriptions résultant des pièces graphiques ou écrites, ainsi qu'aux dispositions du cahier des charges et de tous autres documents de l'Association Syndicale Libre du lotissement de Valcros Rive Droite.

- Article 10 - Servitudes particulières d'urbanisme

10.01 - Architecture

Avant tout dépôt de permis de construire en Mairie, les documents doivent être visés par les architectes choisis par le lotisseur. Cette obligation ne concerne pas les modificatifs de Permis de Construire ou demandes de travaux modificatifs.

- L'instruction des projets de construction nouvelle est assurée par l'architecte conseil du lotisseur qui dispose d'un délai de 4 semaines maximum pour donner son accord ou faire part de ses observations, en ce qui concerne l'aspect architectural extérieur et l'intégration dans le site, étant précisé qu'aucun accord ne pourra être donné avant signature par acte authentique de l'acquisition du terrain par l'acquéreur.

- La rémunération de cette mission et visa d'autorisation de dépôt de permis de construire est de 765 € hors taxe par dossier et à charge de l'acquéreur.

10.02 - Clôtures

Les clôtures sur les voies seront exécutées par le Propriétaire du lot sous le contrôle de l'Architecte en même temps que la demande de permis de construire, afin d'uniformiser les entrées et intégrer à la voirie les espaces de retrait nécessaires, et ce, conformément au plan morcellement n° 11 et aux plans d'aménagement paysager.

Pour les clôtures sur voiries, elles devront être conformes au Règlement de Lotissement.

Pour les clôtures entre les lots, elles seront composées d'un grillage plastifié vert sur piquets métalliques de 1,50 m maximum de hauteur fixés directement au niveau du sol terrain fini. Ces clôtures grillagées seront systématiquement doublées d'une haie végétale de même hauteur.

- Article 11 - Prohibition

11.01 - Toutes les activités qui sont incompatibles avec la tranquillité, la sécurité d'un quartier d'habitation sont interdites sur toute l'étendue du lotissement.

11.02 - Sont prohibés dans le lotissement, les dépôts de toute nature, tels que charbons, matériaux, vieilles voitures, bateaux, camping-car, remorques, etc...

11.03 - Il est interdit de laisser les animaux vaquer dans le lotissement.

- Article 12 - Tenue générale

12.01 - Les lots, les constructions, les espaces libres seront tenus constamment en excellent état de propreté.

12.02 - Chaque propriétaire sera personnellement et pécuniairement responsable des dégradations commises à la viabilité ou à ses accessoires, soit par lui-même, soit du fait de ses entrepreneurs ou ouvriers. Faute de réparation dans un délai d'UN mois, il sera procédé d'office par le lotisseur ou l'A.S.L., aux frais du propriétaire responsable, à la remise en état des dégradations commises.

12.03 - Il est rigoureusement interdit, d'occuper même provisoirement les parties communes du lotissement . Tous les matériaux nécessaires à la construction devront être entreposés sur les parties privatives.

CHAPITRE V - VIABILITE

- Article 13 - Propriété du sol

13.01 - Le sol des voies et des espaces verts communs sera propriété de l'association syndicale.

- Article 14 - Droit des acquéreurs

14.01 - Tous les acquéreurs des lots ou leurs représentants auront sur ces voies des droits de jour, vue et issue, conformément au plan général du Lotissement.

14.02- Les acquéreurs auront les mêmes droits de circulation sur l'ensemble des voies.

- Article 15 - Circulation

15.01 - La circulation et le stationnement des véhicules, les déballages ou achalandages de forains, marchands ambulants, roulottiers ou autres sur tout ou partie des voies est interdit, sauf dérogation pouvant être décidée par l'Association Syndicale.

15.02 - Ne sont pas comprises, dans cette interdiction, les voitures particulières des acquéreurs, celles des visiteurs ou entrepreneurs pour les terrassements ou pour le transport de matériaux de construction, ni les voitures de déménagement.

15.03 - Le stationnement des caravanes, bateaux, remorques, véhicules utilitaires avec publicité, mêmes celles appartenant aux propriétaires ou locataires des lots est interdit sur les voies et espaces communs.

15.04 - Les acquéreurs ne pourront ouvrir sur les voies du lotissement qu'UNE seule entrée pour la desserte de leur lot sauf dérogation en accord avec l'architecte du lotissement et l'ASL à la majorité simple. Cette entrée devra respecter le plan d'ensemble du Lotissement fixant la position des entrées de lots ainsi que les clauses du Règlement de Lotissement, en particulier l'article 1, paragraphe 2 du chapitre 2.

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS GENERALES

- Article 16 - Assurance contre l'incendie

16.01 - Tout acquéreur devra faire assurer contre l'incendie les constructions élevées sur son terrain, dès le début des travaux.

16.02 - La police d'assurance devra contenir une clause de garantie contre les recours des voisins, correspondant à la valeur des immeubles les plus proches.

- Article 17 - Charges

17.01 - Les propriétés sont astreintes aux charges communales de voirie en résultant, ainsi que des espaces verts (entretien et arrosage).

17.02 - Les acquéreurs acquitteront à compter du jour fixé pour l'entrée en jouissance, tous les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels les immeubles vendus peuvent et pourront être assujettis.

17.03 - Les charges des espaces communs du Lotissement seront réparties dans la proportion prévue par l'Association Syndicale.

- Article 18 - Garanties litiges entre acquéreurs

18.01 - Le lotisseur sera tenu à toutes les garanties ordinaires et de droit. Il déclare qu'il n'a conféré aucune servitude sur le lotissement à l'exception de celles qui résultent du règlement du lotissement et de celles indiquées aux titres de propriété. Il fait aux acquéreurs, chacun en ce qui le concerne, entier abandon de ses droits de façon que tout propriétaire acquéreur puisse exiger directement l'exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges, ou par le règlement du lotissement auxquels ils auront contribué.

18.02 - En conséquence, les acquéreurs qui se prétendraient lésés seront subrogés dans tous les droits du vendeur à l'effet d'exiger directement entre eux, sans que dans aucun cas ni sous aucun prétexte, l'intervention du lotisseur puisse être exigée.

- Article 19 - Espaces verts - Plantations

19.01 - Chaque acquéreur s'attachera à ce que 50 % minimum de la surface de son lot soit planté et entretenu par ses soins.

Toutes les clôtures sur voies et limite de propriété seront obligatoirement doublées de haies vives côté intérieur du lot.

Les plantations devront être réalisées au plus tard à la saison propice qui suivra la fin des travaux de construction.

- Article 20 - Adhésion au présent cahier des charges

20.01 - La signature des actes de vente entraîne l'adhésion complète aux dispositions du présent cahier des charges, dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.

20.02 - Le présent cahier des charges, le règlement du lotissement "Cardélina" ainsi que les statuts de l'Association Syndicale Libre seront joints à tous les actes de vente, tant par les soins du lotisseur primitif que par les acquéreurs lors des aliénations successives.

Fait à LA LONDE LES MAURES

Le 14/04/2003

Lotisseur :

SOCIETE DU LAC DE VALCROS

La Gérance

Mis à jour par l'Assemblée Générale

Extraordinaire de l'A.S.L. du 04 Février 2017

Le Président