

**ASSOCIATION du LOTISSEMENT
du DOMAINE de l'ETOILE**

Association Libre – Loi du 21 Juin 1865

Sigle :
A.L.D.E.

Siège :
**Domaine de l'Etoile
2065 Avenue Marcel Pagnol
06610 La Gaude**

CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT
DU « DOMAINE DE L'ETOILE »

Sis sur le territoire de la Commune de LA GAUDE (Alpes Maritimes)

SOMMAIRE

I – DISPOSITIONS GENERALES	page 2
II – CONDITIONS RELATIVES A LA VENTE	page 3
III– CONDITIONS RELATIVE A LA CONSTRUCTION	page 4
IV – JOUISSANCE DES LIEUX	page 6

I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1

Le présent Cahier des Charges fixe les devoirs et les droits réciproques des acquéreurs de lots et du lotisseur du II "DOMAINE DE L'ETOILE" ainsi que des acquéreurs de lots entre eux sur le lotissement dit "DOMAINE DE L'ETOILE" commune de LA GAUDE (Alpes-Maritimes) pour une superficie de 81 hectares 88 ares 50 centiares et commune de SAINT-LAURENT-du-VAR pour 12hectares 22 ares 11 centiares, terrains figurant au cadastre ancien sous les numéros indiqués dans le règlement du lotissement déposé au rang des minutes de Maître MOSCHETTI, Notaire à CAGNES-sur-MER (Alpes-Maritimes) .

Article 2

Le lotissement pourra être réalisé en plusieurs tranches.

La Société offre à la vente les lots numérotés 114, 115, 223, 295, 296, 119 à 121, 293, 294, 123, 124, 125, 291, 127 à 13b, 221, 222, 276, 253 à 274, 152 & 160, 234, 162 à 168, 170, 171, 235, 236 à 239, 177 à 180, 240, 241, 242, 183, 184, 185, 248, 249, 191, 243 à 247, 195, 250, 225 à 231, 198, 199, 201 à 210, 277 à 286, 216 à 219, 289, 297, 298.

Les lots "voirie" , parkings publics et abris bus resteront la propriété de LA SOCIETE jusqu'à leur prise en charge par la commune Ils seront acquis, gérés et entretenus jusqu'à cette époque par l'Association Syndicale des co-lotis dans les conditions prévues par les articles 25 et 26 du règlement.

Toutefois, si la commune refusait l'incorporation de ces lots dans le domaine communal, ceux-ci seraient cédés, à titre gratuit, à l'Association Syndicale qui ne pourrait les refuser .

Les emplacements réservés à l'installation des transformateurs seront cédés à l'EDF.

Les postes de refoulement ou de relèvement seront cédés aux organismes chargés de l'entretien des réseaux.

Si, pour des raisons techniques, il est nécessaire d'installer les transformateurs à l'intérieur des immeubles, LA SOCIETE pourra céder ces emplacements à un ou plusieurs propriétaires riverains.

Les frais d'installation du transformateur dans un immeuble sont à la charge de LA SOCIETE qui supportera également le coût de construction du gros oeuvre correspondant à cette installation.

Article 3

Une Association Syndicale est constituée dans le lotissement du "DOMAINE DE L'ETOILE" dès la vente du premier lot.

Les lots boisés numéros 292, 287, 233, 169, 174, 175, 188, 211, 288 et ceux abritant des équipements de voirie (117, 145, 151, 173, 186, 189, 192) désignés au tableau récapitulatif du règlement sous l'appellation Z.N.A.E. seront cédés à l'Association Syndicale dès la nomination du Directeur, à un prix symbolique .

L'acceptation de la vente entraîne l'adhésion de l'acquéreur à l'Association Syndicale.

Le présent Cahier des Charges sera publié au Bureau des Hypothèques de GRASSE.

II - CONDITIONS RELATIVES A LA VENTE

Article 4

Les actes de vente sont établis en l'étude de Martre MOSCHETTI, Notaire à CAGNES-sur-MER (Alpes-Maritimes) qui acceptera éventuellement le concours du Notaire de l'acquéreur.

Article 5

Chaque acte de vente indiquera la date d'entrée en jouissance du lot vendu et les dates résultant des obligations imposées à chaque copropriétaire par l'article 19 du présent Cahier des Charges.

Article 6

Les ventes seront faites aux charges, clauses et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, mais sans aucune garantie sur la nature et l'état du sol ou du sous-sol.

Chaque acquéreur s'engage à prendre le lot dans l'état où il se trouvera le jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution de prix pour quelque motif que ce soit

Pour la contenance des lots et les servitudes les affectant , les acquéreurs prendront comme seules valables les surfaces données par l'Ingénieur Géomètre Expert, Monsieur FOURCY, Géomètre de LA SOCIETE, domicilié à CANNES 06400, 3 place du Marché Forville.

Article 7

Les acquéreurs jouiront des servitudes actives et souffriront sans indemnité, les servitudes passives apparentes ou non, continues ou discontinues, pouvant grever les immeubles à eux vendus. Ils ne pourront, en particulier, s'opposer à l'installation sur leur terrain ou leur immeuble, de toutes canalisations, regards, branchements, candélabres posés sur leur propriété, tant pour les réseaux généraux que pour la desserte des lots privés et ce en conformité du Cahier des Conditions Générales d'Aménagement du lotissement et du programme des travaux.

Ils devront, par ailleurs, dans les conditions générales respecter le règlement du lotissement, prendre en charge, par l'intermédiaire de l'Association Syndicale, la gestion et l'entretien des voies, espaces libres et boisés, ouvrages et aménagements d'intérêt collectif.

Les propriétaires des lots mitoyens dont l'accès à la voie de desserte est commun subiront l'un et l'autre les servitudes de passage permettant la desserte et l'utilisation de cet accès .

Article 8

Les acquéreurs de lots ayant acheté leur terrain postérieurement à la date de constitution de l'Association Syndicale seront, en application de l'article 2 du décret du 18 décembre 1927, subrogés d'office au lotisseur dans les droits et obligations que tire ce dernier au sein de l'Association, du terrain vendu.

Article 9

Nul acquéreur ne pourra valablement s'opposer à l'incorporation dans le domaine communal des espaces libres, terrain, voies, ouvrages et aménagements d'intérêt collectif.

Article 10

LA SOCIETE ne pourra être tenue pour responsable des détériorations survenues postérieurement à la prise en charge des espaces libres, terrains, voies, ouvrages et aménagements d'intérêt collectif par l'Association Syndicale chargée de les gérer.

III - CONDITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

Article 11

Les branchements aux divers réseaux seront exécutés par les acquéreurs de lots dans les conditions prévues à l'article 13 ci-après.

Conformément aux termes de la convention passée entre la SOCIETE et l'E.D.F., les acquéreurs de lots ont l'obligation d'utiliser l'électricité pour les usages suivants :

- cuisine
- chauffage des locaux, production d'eau chaude individuelle

Les lots réservés à la construction de villas individuelles ne seront pas tenus par cette obligation.

LA SOCIETE communiquera à E.D.F. , dès la signature des actes, les noms et adresses des acquéreurs de ces lots.

LA SOCIETE informera les acquéreurs des lots des engagements pris en leur nom et pour leur compte.

Lorsque des postes de transformation de distribution publique seront prévus sur ce terrain, la S.A.D.E. ou ses ayants-droit devront mettre à la disposition d'E.D.F. , les terrains et locaux nécessaires.

L'implantation et les caractéristiques de ceux-ci devront être conformes aux spécifications E.D.F. qu'il appartiendra à la S.A.D.E. ou à ses ayants-droit de se faire préciser directement par ces services.

La S.A.D.E. ou ses ayants-droit s'engage, en outre, à consentir à E.D.F. Exploitant du service Public, tous les droits nécessaires à l'équipement et à l'exploitation de ces postes de transformation, notamment celui d' établir et d'entretenir, en amont et en aval de ces ouvrages, toutes canalisations de raccordement au réseau, de faire accéder à tout moment son personnel et celui de ses entreprises aux canalisations et aux locaux en cause et de leur assurer en permanence des dégagements permettant le passage du matériel.

Dans le cas où la réalisation des postes de distribution publique serait nécessaire avant cession des terrains ou des bâtiments à des tiers, la S.A.D.E. s'engage à respecter personnellement les obligations énumérées dans la clause ci-dessus.

Les acquéreurs devront supporter la servitude de passage de toutes les canalisations .

L'entretien et les réparations des différentes canalisations sont à la charge de l'acquéreur, piquage compris à partir du réseau général.

Après la mise en fonctionnement de l'antenne collective, les antennes apparentes seront interdites, les acquéreurs devront se brancher sur ladite antenne collective.

Les sources d'éclairage apparentes extérieures sont interdites.

Sauf cas de force majeure, tout réservoir de gaz ou liquide apparent est interdit.

Article 12

LA SOCIETE a chargé Monsieur PETRY AMIEL , Architecte à LA GAUDE (Alpes-Maritimes) de coordonner efficacement les opérations de construction dans le lotissement. Cet architecte doit remplir à cet égard, les missions qui sont confiées aux Architectes de plan masse par le présent Cahier des Charges et le règlement de lotissement.

L'architecte de plan masse ayant été désigné par LA SOCIETE: il appartiendra à l'Association Syndicale dès la nomination de son directeur, soit de contracter à nouveau avec lui, soit de lui

adjoindre ou substituer tout architecte ou Bureau d'Etudes qu'elle choisira, à charge par elle d'en aviser la SOCIETE, les co-lotis et l'administration (Direction Départementale de l'Equipeement) , dans un délai de 15 jours à compter de sa décision.

Article 13

L'acte de vente devra éventuellement définir la partie commune constituant l'accès à deux parcelles mitoyennes, tel qu'il est indiqué à l'article 20 du règlement de lotissement.

A la signature de la réservation d'un terrain, le lotisseur devra signifier à l'Architecte de plan masse l'identité et le programme de l'acquéreur ainsi que la date prévue pour la signature de l'acte de vente. Avant cette date, l'Architecte de plan masse devra fournir à l'acquéreur les indications et documents ci-après désignés :

- . les servitudes architecturales imposées ou conseillées pour une bonne intégration dans l'ensemble du lotissement du bâtiment à construire sur le lot.
- . le volume enveloppe du bâtiment en fixant l'implantation , l'orientation, le volume, l'altimétrie ainsi que les limites des zones non aedificandi, et non altus tollendi .
- . définition des rez-de-chaussée des faîtières et acrotères par rapport au niveau NGF, coupe, forme, pente et orientation de la toiture proposée .
- . proposition sur la nature et l'aspect des matériaux apparents.
- . intégration des différents branchements dans les murs de clôture.
- . note sur les conditions d'exécution des clôtures, nature des matériaux, aspect, formes, etc. et éventuellement des murs de soutènement, hauteur par rapport au terrain naturel, nature des matériaux, etc.
- . précisions sur les servitudes diverses telles que: cours communes, prospects, débords de toits, zone de non aedificandi ou non altus tollendi, terrain classé, marge d'isolement, marge de reculement, etc.

L'Architecte de plan masse pourra compléter les documents ci-dessus énumérés par les pièces qu'il jugera utiles.

Pour l'établissement de leur demande de permis de construire les acquéreurs seront tenus de respecter les instructions et les éléments fournis par l'Architecte de plan masse .

La demande de permis de construire devra être soumise obligatoirement, avant son dépôt à la Mairie de LA GAUDE, à l'avis motivé de l'Architecte de plan masse .

Chaque dossier de permis de construire devra obligatoirement comporter :

- . tous les plans, élévations et perspectives éventuelles faisant ressortir l'aspect extérieur du bâtiment, notamment tous les détails des façades visibles extérieurement: enduits, couleur, balcons, volets, cheminées, toitures, souches de cheminées, etc. ..
- . une élévation générale du bâtiment indiquant en outre la silhouette en place de tous les bâtiments immédiatement voisins.
- . un projet de clôture, avec plan et descriptif conformes aux propositions de l'Architecte de plan masse.
- . chaque projet comprendra également un plan d'aménagement des abords, mentionnant les allées, terrasses, coupes d'arbres proposées, plantations projetées avec indication sur l'espèce des sujets et leur développement.

Les propriétaires adresseront à l'architecte de plan masse un double de l'arrêté de permis de construire qui leur aura été notifié .

La déclaration d'achèvement des travaux devra être transmise par l'Architecte constructeur à l'Architecte de plan masse pour lui permettre de formuler éventuellement des observations. Ce dernier la transmettra à l'administration chargée de l'établissement du certificat de conformité .

Bien entendu, les dispositions ci-dessus ne s'appliqueront pas dans le cas où l'Architecte de plan masse sera également l'Architecte constructeur.

Article 14

Dans le cas où les projets de l'acquéreur exigeraient une révision du lotissement, il devra la demander dans les formes et conditions prévues par le règlement de lotissement.

Article 15

L'Architecte de plan masse sera rémunéré par le constructeur d'après le barème suivant :

A - HAMEAUX, IMMEUBLES INDIVIDUELS EDIFIES EN BANDE OU EN COPROPRIETE (4^{ème} , 3^{ème} et 2^{ème} catégories) CONSTRUCTIONS A USAGE COMMERCIAL, EQUIPEMENTS PUBLICS OU SPORTIFS (5^{ème} , 6^{ème} et 10^{ème} catégories) :

1% Hors Taxes du coût des travaux, tel que ce coût résultera des appels d'offres. Toutefois, et en attendant de connaître ce coût, les honoraires seront calculés sur la base forfaitaire de 1.800 F TTC le m² hors oeuvre nette passible de l'application du C.O.S. (C.U. art. R 112-2), la révision intervenant à l'ouverture des plis sur le coût en résultant, puis à l'achèvement des travaux sur leur montant réel définitif T.T.C.

Ces honoraires seront réglés :

- 30 % au dépôt du permis de construire
- le solde à l'obtention du permis, le tout sous réserve des révisions.

B - CONSTRUCTIONS INDIVIDUELLES ISOLEES (1^{ère} catégorie)

Ce taux sera calculé forfaitairement sur la base de 10 000 francs H.T. par lot construit. Cette base de 10 000 francs sera révisée tous les ans à la date du 1er juin et par rapport à l'indice du 1er trimestre 1983.

Cette somme sera réglée directement par le notaire pour le compte de LA SOCIETE à l'Architecte de plan masse à la signature de l'acte de vente, elle sera incluse dans le prix du terrain. Si un désistement intervient après la réservation, l'architecte de plan masse percevra de LA SOCIETE, à titre d'indemnité, quatre vacations fixées par le barème de l'ordre des architectes en vigueur au 1^{er} janvier de chaque année.

IV - JOUISSANCE DES LIEUX

Article 16

Il ne peut être fait aucun autre usage des lots que ceux définis dans le règlement de lotissement.

Article 17

Les acquéreurs sont propriétaires des lots acquis par eux, par le seul fait de la réalisation de la vente. Lorsqu'un lot sera la propriété de plusieurs personnes, la solidarité existera totalement entre elles. Les droits et actions tant personnels que réels des vendeurs seront indivisibles à leur égard comme à l'égard des héritiers et représentants .

Article 18

Les acquéreurs des lots ou toute personne leur ayant été substituée dans leurs droits et obligations, sont tenus, sauf cas de force majeure, de procéder à la construction de leur immeuble dans les délais et conditions fixés ci-dessous :

.Ils sont tenus de déposer à la Mairie de LA GAUDE une demande de permis de construire, au plus tard quatre ans après la date d'entrée en jouissance du lot vendu, cette date étant obligatoirement indiquée dans chaque acte de vente. Toutefois, ce délai peut être prolongé pour cas de force majeure.

. Ils doivent commencer les travaux de construction deux ans au plus tard après la notification du permis de construire .

Les travaux de gros oeuvre, la toiture, les balcons , auvents, porte-croisées, la façade, etc, tels que le permis de construire les définit, doivent être achevés, pour donner son aspect définitif au bâtiment, deux ans après l'ouverture du chantier pour les immeubles de la 1^{ère} catégorie.

En tout état de cause, le certificat de conformité devra être sollicité trois ans après l'ouverture de chantier pour les immeuble: de la 1^{ère} catégorie, et quatre ans après pour les immeubles des 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} catégories.

Pour les immeubles des 5^{ème}, 6^{ème} et 10^{ème} catégories (constructions à usage commercial, équipements publics et sportifs), le délai doit être porté à quatre ans également .

Article 19

Dans le cas où les propriétaires n'auraient pas entrepris la construction dans les délais fixés ci-dessus, compte tenu du délai réglementaire d'instruction du permis de construire, LA SOCIETE aura le droit de demander la rétrocession du terrain au prix d'acquisition ; tous les frais afférents à cette mutation sont à la charge de l'acquéreur. Les honoraires de plan masse, perçus au moment de l'acquisition initiale, resteront acquis à l'architecte .

Dans l'hypothèse où la construction entreprise est inachevée à l'expiration des délais fixés ci-dessus, LA SOCIETE pourra, soit terminer les travaux à ses frais et procéder à la vente, soit exiger purement et simplement la vente aux enchères publiques de l'immeuble en état. Le propriétaire du lot sera remboursé des sommes réellement déboursées par lui et ce, dans la limite du montant de la vente , Dans le cas où le montant de la vente serait supérieur aux dépenses faites par le propriétaire du lot, le surplus sera acquis à LA SOCIETE à titre d'indemnité .

Dès signification faite par LA SOCIETE, il sera interdit au propriétaire, sous peine de l'astreinte fixée ci-dessous, d'occuper les lieux, de les louer ou de les faire occuper gratuitement par quiconque.

Dans tous les cas, LA SOCIETE devra adresser au propriétaire défaillant une mise en demeure fixant les conditions dans lesquelles les travaux devront être entrepris ou poursuivis. Dans l'hypothèse où le propriétaire ne se soumettrait pas à ces conditions , il serait astreint à payer à LA SOCIETE une indemnité journalière égale au 1/1000^{ème} de la valeur du terrain payée à LA SOCIETE.

Ce prix sera indexé sur le coût de la construction. En cas de mutation avant ou en cours de travaux, LA SOCIETE pourra exceptionnellement accorder au nouveau propriétaire du lot des délais supplémentaires.

L'inobservation des délais pourra également entraîner le versement aux voisins susceptibles d'être gênés par les travaux , d'une indemnité pour trouble de jouissance.

Si un acquéreur cède avant l'achèvement de sa construction dans les délais impartis, imposés dans l'article 18, le nouvel acquéreur sera tenu de respecter les délais imposés au vendeur.

Article 20 *modifié par AGO du 20/04/1985*

En application du règlement de lotissement, les frais de remise en état de la voirie dégradée lors des travaux de construction des villas ou immeubles, seront garantis par le versement d'une caution, appelée lors de l'obtention du permis de construire et remboursable à la fin des travaux, déduction faite des frais de remise en état, qui seront évalués contradictoirement avec le conseil syndical .

Cette caution est fixée par le conseil syndical qui en décide souverainement.

Article 21

Tout arbre mort ou abattu, même à l'intérieur des aires de construction et non remplacé suivant les conditions imposées par le règlement de lotissement, donnera lieu au versement par le propriétaire responsable, d'une redevance à l'Association Syndicale qui procèdera, à l'aide de ces fonds, au reboisement. Le montant de cette redevance sera fixé annuellement par le Syndicat .

Article 22

Après l'achèvement du chantier, le terrain de chaque lot devra être soigneusement aménagé. Tous les débris de la construction, gravats, planches, papiers, ferrailles seront enlevés. Toutes les surfaces défrichées lors des travaux seront soigneusement ensemencées, replantées ou reboisées.

Les clôtures de protection autorisées par le règlement de lotissement durant les travaux de construction devront être abattues ou retirées sur simple injonction faite par le Directeur du Syndicat ou, avant sa nomination, par LA SOCIETE. Cette injonction ne pourra intervenir avant l'achèvement des travaux. Si, dans le mois qui suit cette mise en demeure, les clôtures sont toujours en place, une astreinte pourra être réclamée par LA SOCIETE au propriétaire, indépendamment des sanctions prévues par le règlement de lotissement

Article 23

LA SOCIETE se réserve le droit de placer, à tout moment, sur les bas-côtés des voies: poteaux, plaques indicatrices, candélabres, etc qu'elle jugera utiles.

Article 24

Les ravalements, peintures, réparations, remise en état, dégagement des accès et voies privées, l'entretien des espaces privés non bâtis, pourront être rendus obligatoires sur simple réquisition du Syndicat. Celui-ci pourra fixer la période et les délais d'exécution Ces travaux seront à la charge du propriétaire ou des copropriétaires du lot.

En cas d'inobservation des prescriptions imposées par le Syndicat, les travaux pourront être exécutés d'office par l' Association Syndicale, aux frais du ou des propriétaires.

Les propriétaires sont tenus de posséder des sacs d'un type agréé par LA SOCIETE ou par la commune pour contenir les ordures d'au moins une semaine.

A défaut, lesdits sacs seront achetés d'office par LA SOCIETE ou par l'Association Syndicale, après nomination du Directeur aux frais des propriétaires après mise en demeure préalable .

Article 26

En cas d'incendie ou de sinistre, les propriétaires devront, dans le délai de trois mois comptant à partir du sinistre, nettoyer les ruines et ranger les produits de démolition pour donner au lot un aspect correct.

Article 27

LA SOCIETE se réserve le droit d'apporter, le cas échéant, des modifications au plan masse suivant les dispositions du règlement.

Elle pourra étendre le lotissement à de nouvelles surfaces de terrain sans pour autant être obligée de solliciter l'avis des propriétaires ou de l'Association Syndicale.

Elle pourra étendre son activité sur la parcelle de la propriété visée à l'acte de vente et située sur la commune de Cagnes-Sur-Mer.

Ces parcelles pourront être desservies ou raccordées à tous les réseaux et voiries du présent lotissement sans qu'aucune indemnité de raccordement ne soit réclamée.

Toutefois les propriétaires de ces parcelles devront participer à tous les frais supportés par les propriétaires des parcelles situées sur la commune de LA GAUDE et dans les mêmes proportions.

En aucun cas, les propriétaires ne pourront s'opposer à ces modifications. Toutefois, tous leurs droits demeureront réservés au cas où lesdites modifications apporteraient à leur lot un préjudice matériel certain.

Article 28

Chaque acquéreur sera soumis aux prescriptions découlant du règlement de lotissement et des Statuts de l'Association Syndicale.

Article 29

Toute modification au présent cahier des charges devra être approuvée conformément aux dispositions de l'article L 315-3 du Code de l'Urbanisme.