

Département du Var  
COMMUNE DE CARCES  
Lotissement "Les Hauts de La  
Farigoulette"

**CAHIER DES CHARGES**

**CHAPITRE PREMIER**  
**GENERALITES**

**Article 1er - Objet du Cahier des Charges**

Le présent Cahier des Charges a pour objet :

- a) De fixer les règles de caractère privé du lotissement dénommé "Les Hauts de la Farigoulette", sis à CARCES. Ces règles s'ajoutent aux dispositions contenues dans le Règlement du lotissement.
- b) De fixer les conditions générales des ventes ou des locations qui seront consenties par le lotisseur, de même que les conditions des reventes ou locations successives qui pourront être consenties par les premiers acquéreurs.

**Article 2 - Force obligatoire du Cahier des Charges**

1°) Les règles visées en l'article 1er s'imposeront :

- dans les rapports du lotisseur et des propriétaires des lots ;
- 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, de donataire ou de bénéficiaire d'apport en société - tout ou partie du lotissement.

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 reventes ou locations.

**2°) Le respect des règles du présent Cahier des Charges** est assuré par tout propriétaire du lotissement ou par l'Association Syndicale des propriétaires du lotissement.

Tout propriétaire peut également en demander directement l'application sans avoir à justifier de l'inaction de l'Association Syndicale.

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

**3°) Tout propriétaire d'un terrain est subrogé aux droits du lotisseur.** Il peut exiger de tout autre propriétaire, directement ou par l'Association Syndicale, l'exécution des conditions imposées et auxquelles celui-ci aurait contrevenu.

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

## CHAPITRE II

### DISPOSITIONS CONCERNANT LES EQUIPEMENTS COMMUNS ET LES DEPENSES Y AFFERENTES

#### Article 3 - Les équipements communs

Le lotissement comporte des équipements à usage commun, à savoir :

- voies de desserte,
- réseaux d'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales
- réseaux divers d'alimentation en eau potable, d'électricité basse tension, de téléphone,
- espaces verts.

Le tout, ainsi que lesdits équipements, sont figurés sur les plans et pièces écrites faisant partie du dossier de lotissement approuvé et déposé, conformément à la loi.

#### Article 4 - Création des équipements - Obligations du lotisseur

**1°) La création des équipements ci-dessus est à la charge du Lotisseur**

Ils sont achevés dans les conditions prévues par l'Arrêté Préfectoral approuvant le lotissement.

**2°) Le lotisseur est tenu de mettre lesdits équipements en état de conformité** avec les plans et le programme de travaux susvisés, et également avec les règles de l'art.

Le lotisseur n'est pas tenu à l'obligation de garantie quant aux défauts cachés desdits équipements et l'Association Syndicale est subrogée dans ses droits et actions à l'encontre des locateurs d'ouvrage.

- 3°) **Les actions engagées en vertu du présent article à l'encontre du lotisseur** et, le cas échéant, de ses locateurs d'ouvrage, sont exercées exclusivement, lorsqu'elle existe, par l'Association Syndicale constituée entre eux, que celle-ci soit ou non propriétaire des équipements.
- 4°) **Dans le cas où certains lots seraient vendus par anticipation** avant la fin des travaux de viabilisation du lotissement, les acquéreurs desdits lots devraient les laisser libres d'accès aux entreprises intervenant pour le compte du Promoteur et dans le cadre du lotissement. Plus précisément, ils s'engageraient alors :
- à ne pas clore les lots ;
  - à ne pas y entreposer quelques matériaux ou objets que ce soit ;
  - à y tolérer le passage des engins exécutant les travaux de viabilité du lotissement ;
  - à y tolérer le dépôt provisoire de terre et de matériaux des entreprises exécutant lesdites viabilités, dépôt qui sera intégralement évacué à la fin du chantier sous la responsabilité du Lotisseur.

Cette servitude s'éteindra à la réception de la conformité du lotissement.

## **Article 5 - Propriété des équipements**

Les équipements appartiennent au Lotisseur jusqu'à ce que celui-ci les remette à l'Association Syndicale du lotissement.

Elle-même en reste propriétaire et gestionnaire jusqu'à leur éventuelle cession à la Commune.

## **Article 6 - Obligation générale de conservation et d'entretien**

Elle s'étend aux équipements non prévus ci-dessus et dont l'Association Syndicale déciderait la création ou l'acquisition à l'intérieur du périmètre loti.

L'Association Syndicale précise, si elle le juge nécessaire, les modalités de cet entretien pour assurer leur bon état de marche aux frais des colotis (sauf éventuelle prise en charge par la collectivité).

## **Article 7 - Contribution des propriétaires aux charges afférentes aux équipements**

- 1°) **Les charges afférentes aux équipements communs**, à savoir le coût de leur entretien et les dépenses accessoires, notamment les impôts auxquels leur propriétaire serait assujettis, les primes d'assurance et les frais de leur gestion, sont assumées par les propriétaires - en ce compris le Lotisseur - à compter du moment où une première vente est intervenue.
- 2°) **Ces charges sont réparties entre les propriétaires** en fonction du nombre de lot leur appartenant, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les différences de surface des parcelles ou de constructibilité ou de constructions effectivement réalisées.

## **Article 8 - Aggravation des charges**

Toute aggravation des charges provenant du fait ou de la faute d'un propriétaire est supportée exclusivement par lui.

Cette disposition est notamment applicable aux dégradations qui pourraient être causées aux équipements communs lors des opérations de construction par un propriétaire, lequel en sera personnellement responsable à l'égard des autres propriétaires, sans préjudice de ses recours, le cas échéant, contre ses entrepreneurs ou fournisseurs.

### **CHAPITRE III**

## **DISPOSITIONS AFFERENTES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION**

### **Article 9 - Réalisation des travaux de construction**

Chaque propriétaire construit dans le respect des dispositions du Règlement du lotissement et, au-delà des cinq années suivant la délivrance de la conformité du lotissement, dans le respect du Plan d'Occupation des Sols communal.

Il construit à ses frais et risques, et ce sans préjudice de ce qui est inscrit par le Règlement en matière de clôtures et de plantations.

### **Article 10 - Sujétions relatives aux travaux de construction**

Le propriétaire est tenu, par lui-même et par ses entrepreneurs et ouvriers, de n'imposer aux autres propriétaires que la gêne résultant inévitablement des travaux et de prendre toutes précautions pour que celle-ci ne soit pas aggravée.

Il est tenu, directement à l'égard des autres propriétaires (et de l'Association Syndicale), de réparer tous désordres aux voies et clôtures.

Il lui est interdit de créer, par lui-même ou par ses entrepreneurs et ouvriers, aucun dépôt de matériaux ou de gravats sur les voies du lotissement (chaussées comme trottoirs), ainsi que dans les espaces communs déclarés "verts" au règlement du lotissement. Il doit procéder dans le meilleur délai à l'enlèvement des gravats existant sur son propre lot du fait des travaux de construction. Il est en particulier interdit de gâcher du mortier sur la voie publique (chaussées, trottoirs comme espaces verts).

### **Article 11 - Entretien extérieur des constructions**

Les constructions doivent être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien dans le respect du Règlement.

Les portes, volets, persiennes, et plus généralement les éléments extérieurs en bois, doivent être vernis ou peints périodiquement de façon à maintenir à l'ensemble un aspect soigné.

Les enduits ou peintures des murs de façade doivent être refaits s'ils se trouvent détériorés.

## **CHAPITRE IV**

### **DISPOSITIONS DIVERSES**

#### **Article 12 - Ecoulement des eaux**

Il est interdit de modifier l'écoulement de l'eau de ruissellement et plus spécialement d'aggraver l'obligation pour chacun de recevoir les eaux provenant du fonds supérieur.

#### **Article 13 - Séchage du linge**

Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres, balcons ou terrasses, dans les jardins individuels entre maisons et voies d'accès, ainsi que sur toutes les parties communes.

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

#### **Article 14 - Affichage**

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

- a) pour les panneaux indiquant qu'une maison est à louer ou à vendre ;
- b) pour les panneaux dits de chantier ;
- c) pour les panneaux ou plaques des professions libérales.

#### **Article 15 - Antennes (cas particulier)**

Au cas où les services compétents procéderaient à une installation rendant suffisante l'utilisation d'antennes intérieures, le Lotisseur ou l'Association Syndicale auront la faculté d'exiger que tous les propriétaires procèdent immédiatement à la dépose de toutes antennes extérieures.

#### **Article 16 - Espaces verts**

Afin d'assurer la sécurité des colotis, l'espace vert situé au Nord sera interdit à la circulation commune.

#### **Article 17 - Servitudes imposées pour certains équipements communs**

Le Lotisseur se réserve, tant pour lui-même que pour tout tiers qu'il se substituerait, la faculté d'utiliser les équipements communs du lotissement, fût-ce pour desservir des tiers, et ce sans que les colotis ne puissent s'en prévaloir pour réclamer une quelconque indemnité.

Quant aux utilisateurs extérieurs raccordés sur l'un quelconque des réseaux communs du lotissement, ils ne sont aucunement dispensés de participation d'entretien, la règle étant de leur proposer contractuellement, en contrepartie de leur raccordement, une participation au prorata de leur utilisation, en harmonie avec ce qui est pratiqué entre les colotis eux-mêmes, sauf pour ce qui concerne la réparation des dégradations pouvant sans ambiguïté leur être personnellement imputées.

En particulier, les colotis sont expressément informés que, si l'aménageur souhaitait modifier son lotissement - comme par exemple en étendre le périmètre à d'autres parcelles et, pour ce faire, utiliser et modifier tout ou partie des équipements communs, ou encore modifier le découpage des lots non vendus -, ils ne pourraient élever aucune opposition ni solliciter aucune indemnisation.

### **Article 18 - Obligation de contracter assurance**

Les propriétaires sont tenus de contracter une assurance incendie et recours des voisins pour les bâtiments construits sur leur parcelle.

## **CHAPITRE V**

### **DISPOSITIONS AFFERENTES AUX VENTES QUI SERONT REALISEES PAR LE LOTISSEUR**

### **Article 19 - Garantie**

Les ventes seront faites avec garantie solidaire de la part des vendeurs de tous troubles et empêchements quelconques.

Sans préjudice des dispositions contraires du présent Cahier des Charges en son article 4, les acquéreurs prendront les immeubles à eux vendus en l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance et tels qu'ils existeront avec leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, et sans garantie de l'état du sol ou du sous-sol, non plus que des vices apparents ou cachés ou des communautés ou mitoyennetés pouvant exister.

### **Article 20 - Mesurage et bornage**

Le Lotisseur devra, préalablement à la mise en vente des lots, faire procéder au mesurage et au bornage des lots par la S.C.P. AMAYENC - RIGAUD, Géomètres Experts Fonciers à DRAGUIGNAN, auteurs du projet de lotissement.

Un plan régulier de chaque lot sera dressé par ledit Géomètre-Expert et sera annexé à l'acte de vente.

Ce plan définira les limites du lot, sa contenance définitive et devra être utilisé pour établir le plan de masse annexé à la demande de permis de construire.

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

### **Article 21 - Servitudes générales**

Les acquéreurs souffriront les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les immeubles vendus, sauf à profiter de celles actives, le tout, s'il en existe, à leurs risques et périls, sans recours contre les vendeurs et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

### **Article 22 - Solidarité**

Si plusieurs personnes se rendent conjointement acquéreurs d'un lot, il y aura solidarité entre elles, et les droits et actions - tant personnels que réels - des vendeurs seront indivisibles à leur égard, comme aussi à l'égard de leurs héritiers et représentants.

Les mêmes solidarité et indivisibilité existeront entre les acquéreurs et tous commandés qu'ils se seraient substitués.

### **Article 23 - Publication**

Une expédition du présent Cahier des Charges sera publiée au Bureau des Hypothèques de Draguignan au plus tard en même temps que la première des ventes qui sera réalisée.

### **Article 24 - Modification du présent Cahier des Charges**

Toute modification du présent Cahier des Charges sera soumise aux dispositions des statuts de l'Association Syndicale ou, à défaut, aux dispositions de l'article L.315-3 du Code de l'Urbanisme.

Fait à Fayence, le 11 avril 2012.