

CAHIER DES CHARGES

18 août 2011

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE "LE PUIITS"

**Département du Var
Commune de LA LONDE LES MAURES
Domaine de VALCROS**

- CHAPITRE I : GENERALITES**
- CHAPITRE II : DISPOSITIONS AFFERENTES AUX EQUIPEMENTS
COMMUNS ET AUX DEPENSES Y AFFERENTES**
- CHAPITRE III : DISPOSITIONS AFFERENTES AUX CONSTRUCTIONS**
- CHAPITRE IV : DISPOSITIONS AFFERENTES AUX TRAVAUX DE
CONSTRUCTION**
- CHAPITRE V : DISPOSITIONS DIVERSES**
- CHAPITRE VI : MODIFICATION DU PRESENT 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 à caractère privé du sous-lotissement dénommé "Le Puits", dépendant du lotissement du domaine de Valcros. Il est précisé que ces règles s'ajoutent aux dispositions à caractère réglementaire, contenues dans le règlement du lotissement.

Article 2 : Force obligatoire du Cahier des charges -

- Les règles visées en l'article 1 s'imposeront dans les rapports des propriétaires entre eux, et ce sans limitation de durée. Tout litige entre propriétaires doit se vider directement entre eux.
- 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 du sous-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 successives.
- Le respect des règles du présent Cahier des charges est assuré par l'Association Syndicale des propriétaires du sous-lotissement "Le Puits".
- 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 de Toulon est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée, notamment en démolition, et allouer tous dommages-intérêts.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS AFFERENTES AUX EQUIPEMENTS COMMUNS ET AUX DEPENSES Y AFFERENTES

Article 3 : - Les équipements communs -

Le lotissement comporte des équipements à usage commun, à savoir

- les voies de desserte à voitures, dénommées Avenue des Cistes, Avenue des Agaves et Allée des Genêts, lesquelles sont destinées exclusivement au service des propriétaires du sous-lotissement,
- diverses voies piétonnières,
- un réseau d'assainissement pluvial,
- un réseau d'alimentation en eau,
- un réseau d'alimentation en électricité,
- un réseau d'assainissement d'eaux usées,
- un réseau de télécommunications.

Le tout, ainsi que lesdits équipements sont figurés sur le plan et décrits dans le programme des travaux, plan et programme de travaux faisant partie du dossier de sous-lotissement approuvé et déposé, conformément à la Loi, à la Préfecture, à la Direction départementale de l'Équipement et à la Mairie.

Article 4 - Propriété des équipements -

- L'Association Syndicale a accepté à titre gratuit le transfert à son profit de la propriété des équipements communs par le lotisseur.

Article 5 - Obligation générale de conservation et d'entretien -

- Les biens immobiliers ou, le cas échéant, mobiliers constituant les équipements du lotissement sont conservés et maintenus, aux frais des propriétaires, en bon état d'entretien sauf classement dans le domaine communal et prise en charge de cet entretien par la collectivité et sauf prise en charge par les concessionnaires de service public.
- L'Association Syndicale précise, si elle le juge opportun, les modalités de cet entretien.
- L'obligation de conservation et d'entretien s'étend, le cas échéant, aux équipements non prévus ci-dessus et dont l'Association Syndicale déciderait la création.

Article 6 - Contributions des propriétaires aux charges afférentes aux équipements

- Les charges afférentes aux équipements communs, à savoir le coût de leur entretien et les dépenses accessoires notamment les impôts auxquels leur propriétaire serait assujéti, les primes d'assurance et les frais de leur gestion, sont supportées par les propriétaires.
- Ces charges sont réparties entre les propriétaires en fonction de ce qui est dit dans l'article 22 des Statuts.

Article 7 - 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 CONSTRUCTIONS

Article 8 - Rappel du Cahier des charges du lotissement du Domaine de Valcros et les règles particulières.

- Le Cahier des Charges du lotissement du Domaine de Valcros contient l'ensemble des règles applicables à la construction dans le Domaine. Ces règles sont évidemment applicables aux constructions à réaliser sur chacun des lots primaires du lotissement, qu'il y ait ou non sous-lotissement de tels lots primaires.
- Il ne peut être édifié sur chaque lot qu'une seule construction comportant un seul logement.
- Toute subdivision est interdite, même dans le cas d'une « indivision ». Les propriétaires ne pourront se prévaloir de l'article 815 du Code Civil ou y déroger.
- Le propriétaire de plusieurs lots jointifs peut construire à cheval sur la ou les limites séparatives intérieures à la parcelle qu'il a créée. Il doit solliciter l'approbation d'un plan de masse. Il doit respecter la surface constructible (SHON) correspondant à la surface totale de ses lots, suivant la formule de l'Annexe du Règlement.
- D'une façon générale, sont interdits sur l'étendue du lotissement l'exercice d'une profession commerciale, artisanale ou industrielle.
- Les professions libérales seront tolérées à la condition expresse que l'habitation elle-même soit groupée avec l'exercice de la profession.

CHAPITRE IV: 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 du sous-lotissement, après avoir satisfait aux réglementations en vigueur en matière de l'urbanisme, d'environnement, etc. Il construit quand il l'entend et à ses frais et risques.

Article 10 - Sujétions relatives au travaux de construction -

- Le propriétaire doit informer par écrit le Président de l'Association Syndicale de ses intentions de travaux. Le Président lui délivrera une confirmation à joindre obligatoirement au dossier à déposer à la Mairie de La Londe Les Maures pour toutes les démarches administratives concernant une déclaration de travaux ou une demande de permis de construire.
- Dès le début des travaux, une caution de 2000 Euros est due à l'Association Syndicale comme garantie des dommages qui pourraient être occasionnés aux équipements communs lors des travaux. La caution sera restituée immédiatement sur présentation de "l'attestation d'absence d'opposition" de la part de la Mairie.
- Le propriétaire est tenu, pour lui-même et pour 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 également tenu, directement et à l'égard des autres propriétaires et de l'Association Syndicale du sous-lotissement, 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 gravois sur les voies intérieures ou les voies hors lotissement. Il doit procéder dans le meilleur délai à l'enlèvement des gravois existants sur son propre lot, du fait des travaux de construction.

Article 11 - Entretien extérieur des constructions -

- Les constructions doivent être constamment tenues en excellent. état de propreté et d'entretien.
- Les portes, volets, persiennes et plus généralement les éléments extérieurs en bois, doivent être vernis ou peints de façon à conserver à l'ensemble un aspect soigné.
- Les enduits ou peintures des murs de façade doivent être périodiquement refaits, selon ce qui sera décidé par l'Association Syndicale du sous-lotissement, laquelle prendra en considération tous éléments d'appréciation pour établir la périodicité.

CHAPITRE V : 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 fond supérieur.

Article 13 – Débroussaillage, arbres et plantations -

- Chaque propriétaire doit respecter les réglementations relatives au débroussaillage et au maintien en état débroussaillé, avec comme objectif de diminuer l'intensité et de limiter la propagation des incendies. Voici les points principales :
 - La coupe rase de la végétation herbacée et ligneuse basse avec ratissage et élimination de la litière et des feuilles dans la zone des 20 m autour des constructions et installations.
 - L'éloignement des houppiers des arbres d'au moins 3 m des constructions et installations. L'éloignement des houppiers de 3 m les uns des autres avec possibilité de maintenir des bouquets d'arbres d'un diamètre maximal de 15 m et des bouquets d'arbustes d'un diamètre maximal de 3 m.
 - L'élagage des arbres de plus de 4 m de haut sur les 2/3 de leur hauteur jusqu'à une hauteur minimale de 2,5 m. La suppression des arbustes en sous-étage des arbres
 - Les haies non séparatives, assimilées à des bouquets, doivent être distantes d'au moins 3 m des constructions, installations et des autres ligneux et d'une longueur de 15 m maximum d'un seul tenant.
 - Les haies séparatives, d'une hauteur et d'une épaisseur maximales de 2 m doivent être distantes d'au moins 3 m des constructions, installations, de l'espace naturel et des haies voisines.
 - Les voies d'accès doivent être dégagées de toute végétation sur une hauteur de 4 m à l'aplomb de la plate-forme et sur la totalité de la plate-forme, de manière à obtenir un gabarit de passage de 4 m minimum.
 - L'élimination des arbres morts et branches mortes ainsi que des rémanents de coupe et de débroussaillage est obligatoire.
- L'incinération des végétaux coupés et bois morts est strictement interdit sur le Domaine de Valcros.
- Chaque propriétaire est responsable des dommages qui pourraient être causés par les arbres existant sur son lot, qu'ils aient ou non été plantés par lui, et ne peut se prévaloir en cas de dommages d'aucune cause d'exonération, notamment vétusté, orage, foudre ou tempête.
- Lors d'un abattage, il prend les précautions nécessaires pour éviter tous dommages aux lots voisins et les réparer, s'il en est cause.

Article 14 - Affichage -

- Toute publicité ou affichage sont interdits, sous réserve des exceptions suivantes :
 - Pour les panneaux indiquant qu'une maison est à louer ;
 - Pour les panneaux dits de chantier.

Article 15 - Bruits -

- L'usage discret des appareils de reproduction sonore est autorisé,
- A partir de 10 heures du soir cet usage est absolument interdit hors des constructions

Article 16 – Antennes -

- Sans préjudice de ce qui sera dit au § 2° ci-dessous, la pose d'antennes extérieures à la maison pour la réception des télécommunications est autorisée.
- Toutefois, si le propriétaire entend installer une antenne à plus de 4 mètres au-dessus.-de faîtage, que ce soit sur la maison ou sur un arbre ou un pylon, il devra avoir obtenu l'autorisation écrite et préalable de la Municipalité, laquelle prendra en considération l'intérêt propre du demandeur et l'intérêt général sur le plan de l'esthétique. En tout état de cause, le propriétaire demeure responsable de la tenue de son antenne.

Article 17 – Energies renouvelables

- Les éoliennes, panneaux solaires photo-voltaïques, panneaux solaires thermiques, ou tout autre construction ou installation nécessaire à la production d'énergies renouvelables sont autorisées, à condition de ne pas créer de gêne visuelle ou sonores et de ne pas dénaturer les paysages urbains, agricoles ou naturels environnants.

Article 18 – Parkings et Stationnement

- En général, les voitures des propriétaires seront garés sur les parkings ou dans les garages prévus à cet effet **sur les lots parcellaires**, conformément au Règlement (au moins deux places par parcelle).
- Les parkings communs présents sur les voies du lotissement sont essentiellement destinés au stationnement temporaire/journalier des propriétaires et de leurs visiteurs. Il n'existent pas des places attribuées ou réservées. Le stationnement longue-durée sur les parkings communs (voitures ventouses) est prohibé.
- Le stationnement permanent de véhicules utilitaires, caravanes, camping-cars et bateaux est interdit sur tout le lotissement (lots et voies).

CHAPITRE VI : MODIFICATION DU PRESENT Cahier des charges

Article 19 - Modifications -

- Les dispositions du présent Cahier des charges=peuvent être modifiées par l'Assemblée Générale de l'Association Syndicale statuant dans les mêmes conditions de majorité que celles que fixent ses statuts pour la modification de ceux-ci."