

Vu pour être annexée
à mon arrêté en date du

GPM Méditerranée 08 AVR. 2010



Siège social : ZAC de Tournezy

139 Rue professeur Antonin Balme

34070 MONTPELLIER

TEL : 04.67.73.00.26

FAX : 04.99.64.31.55



Le Maire
Mme Vivette LOPEZ

DEPARTEMENT DU GARD

COMMUNE DE MUS

SECTION AE - PARCELLE N°246P LIEU-DIT : " LA GRAND TERRE "

LOTISSEMENT "LA GRANDE TERRE"

CAHIER DES CHARGES
DU LOTISSEMENT

DATE : JANVIER 2010

DATE :	MODIFICATIONS :

GEOMETRE EXPERT DPLG ET BUREAU D'ETUDES V.R.D.

B3R S.E.L.A.R.L de Geometres Experts D.P.L.G
Le Polygone - Batiment A - 1er Etage gauche
1950 , Avenue Marechal Juin - C.S. : 93 031
30 908 NIMES Cedex 2
Tel : 04.66.84.92.58 - Fax : 04.66.38.12.77
E-mail : b3r.ceaur@wanadoo.fr

N° Dossier : 09132n-01

DEPARTEMENT DU GARD

Vu pour être annexée
à mon arrêté en date du

COMMUNE DE MUS

08 AVR. 2010

LOTISSEMENT « LA GRANDE TERRE »



Le Maire
Mme Vivette LOPEZ

REÇU LE 20 AVR. 2010

CAHIER DES CHARGES

QUESTIONS D'ORDRE TECHNIQUE, FINANCIER ET JURIDIQUE

CHAPITRE I

GENERALITES

Vu pour être annexée
à mon arrêté en date du

08 AVR. 2010

Article 1.01 OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le Maire
Mme Vivette LOPEZ

Le cahier des charges a pour objet :

- a) - de fixer les règles de caractère privé du lotissement dénommé :

«LA GRANDE TERRE» sis à MUS

- b) - de fixer les conditions générales des ventes ou des locations qui seront consenties par le Lotissement, de même que les conditions de reventes ou de location successive qui pourront être consenties par les futurs Acquéreurs.

Article 1.02 OPPOSABILITE DU CAHIER DES CHARGES

- a) Les règles visées à l'article 1.01 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, donataire ou bénéficiaire d'apport en société, tout ou partie du Lotissement.

A cet effet, il doit être rappelé, par reproduction intégrale, dans tout acte translatif ou locatif des parcelles.

- b) Le respect des règles du présent Cahier des Charges est assuré par tout propriétaire du lotissement.

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 tout dommages et intérêts.

- c) Tout propriétaire d'un terrain est subrogé aux droits du lotisseur.
Il peut exiger de tout autre propriétaire, 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 lotisseur, en tant que tel, puisse être mis en cause.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS CONCERNANT LES EQUIPEMENTS COMMUNS ET LES DEPENSES Y AFFECTÉES

Article 2.01

LES EQUIPEMENTS COMMUNS

Vu pour être annexée
à mon arrêté en date du

08 AVR. 2010

Le lotissement comporte des équipements à usage commun, à savoir

- voies de desserte,
- Réseaux d'évacuation des eaux pluviales,
- Réseaux d'assainissement séparatif d'eaux pluviales et d'eaux usées
- Réseaux divers d'eau potable, de téléphone, de basse tension...

Le Maire
Mme Vivette LOPEZ

Le tout, ainsi que lesdits équipements sont figurés sur les plans et cités dans les pièces écrites faisant partie du dossier d'approbation du Lotissement, dossier approuvé et déposé conformément à la loi.

Article 2.02

CREATION DES EQUIPEMENTS, OBLIGATION DU LOTISSEUR

- 1) La création des équipements ci-dessus est à la charge du Lotisseur. Ils sont réalisés dans les conditions prévues à l'Arrêté approuvant le dossier de Lotissement et les pièces qui y sont annexées.
- 2) Le Lotisseur est tenu de mettre ces équipements en état de conformité avec les plans et le programme des travaux susvisés et de les réaliser dans les règles de l'Art.
- 3) Les actions engagées en vertu du présent Article, à l'encontre du Lotisseur et, le cas échéant, de ses loueurs d'ouvrages, sont exercées exclusivement, par la commune, que celle-ci soit ou non propriétaire des équipements.
- 4) L'Acquéreur s'interdit toute ingérence dans les relations que pourrait avoir le Lotisseur avec les Entrepreneurs pour les travaux d'aménagement du Lotissement

Article 2.03

PROPRIETE DES EQUIPEMENTS

Les équipements communs seront, après remise par le Lotisseur, la propriété de l'association syndicale des colotis.

Les acquéreurs feront leur affaire personnelle de contrat ou abonnement individuel à souscrire auprès de la Commune ou des Sociétés concessionnaires ou fermières (eau potable, eaux usées, E.D.F., G.D.F., France Télécom) et abonnements, sont à la charge des Acquéreurs, en sus du prix du lot.

Vu pour être annexée
à mon arrêté en date du

08 AVR. 2010

Article 2.04
OBLIGATION GENERALE
CONSERVATION ET D'ENTRETIEN

Le Maire
Mme Vivette LOPEZ

Les biens immobiliers ou mobiliers constituant les équipements du Lotissement seront conservés et maintenus en bon état d'entretien, aux frais des Propriétaires, sauf classement dans le Domaine communal et prise en charge de cet entretien par la Collectivité Publique. A cet effet, il sera versé par chaque Acquéreur, le jour de la signature de l'acte authentique, une somme qui sera consignée chez le Notaire signataire et destinée à garantir les ouvrages communs pendant la durée des constructions.

Article 2.05

CONTRIBUTION DES PROPRIETAIRES AUX CHARGES AFFERENTES AUX EQUIPEMENTS

Les charges afférentes à l'entretien de ces équipements communs, le coût de leur entretien et les dépenses de consommation et abonnement et les frais de leur gestion seront assumés par la commune, à compter du moment où le lotisseur aura achevés les travaux du lotissement.

10
11

70 211 200

Article 2.06 DEGATS CAUSES AUX EQUIPEMENTS

Tout dégât provenant du fait ou de la faute d'un Propriétaire est supporté 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.

L'Acquéreur aura la possibilité de faire établir un constat d'Huissier avant le démarrage de sa construction et ce à ses faits exclusifs.

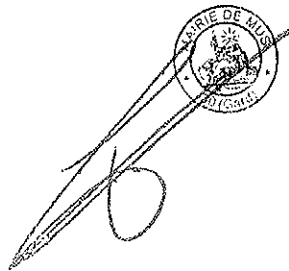
Afin de garantir la bonne tenue et la remise en état des équipements communs détériorés ainsi que le respect des clôtures, une provision de mille cinq cents euros (1500 €) sera déposée par chaque Acquéreur sur un compte chez le Notaire. Les sommes ainsi dégagées seront gérées par le Lotisseur.

La provision (non utilisée) sera restituée directement à l'acquéreur, sur avis du lotisseur, après état des lieux contradictoire des espaces communs au droit du terrain et constat du respect des clôtures, conformes au règlement du lotissement.

Vu pour être annexée
à mon arrêté en date du

08 AVR. 2010

Le Maire
Mme Vivette LOPEZ



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Vivette Lopez'. The signature is written over a circular official seal. The seal contains the text 'Mairie de Muscat' and '2010' and features a central emblem. The signature is written with a pen, and the ink is slightly blurred.

CHAPITRE III
DISPOSITIONS AFFERENTES AUX
TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Vu pour être annexée
à mon arrêté en date du

08 AVR. 2010

Article 3.01

REALISATION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Le Maire
Mme Vivette LOPEZ

Chaque Propriétaire construit dans le respect des dispositions du Règlement du Lotissement.

Il construit à ses frais et risques et ce sans préjudice de ce qui est prescrit par le Règlement, en matière de clôtures et de plantations. L'amorce de clôture réalisée en façade de la voie de desserte du lotissement, par le lotisseur, n'est pas destinée à recevoir un mur formant soutènement des terres. L'acquéreur s'il doit réaliser un mur de soutènement des terres devra réaliser les fondations armées et les murs conformément aux règles de l'art.

Article 3.02

SUJETIONS RELATIVES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Le Propriétaire est tenu par lui-même et par ses Entrepreneurs ou Ouvriers de n'imposer aux autres Propriétaires que la gêne résultant 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, du lotisseur et de la Commune de réparer tout dégât aux propriétés privées et sur les espaces communs.

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 du Lotissement. Il doit procéder, dans les meilleurs délais, à l'enlèvement des gravas existants sur son propre lot, du fait des travaux de construction. Il est, en particulier, interdit de gâcher du mortier sur la voie publique ou les espaces communs.

Article 3.03
ENTRETIEN EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

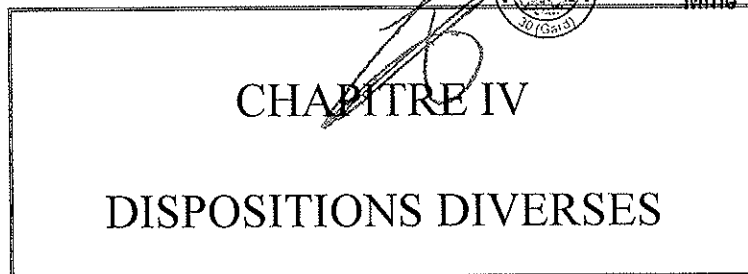
Les portes, volets, persiennes et plus généralement les éléments extérieurs en bois ou en métal doivent être vernis ou peints selon une fréquence qui garantisse à l'ensemble le maintien d'un aspect soigné.

Les enduits ou peintures des murs de façades devront être périodiquement refaits.

Vu pour être annexée
à mon arrêté en date du

08 AVR. 2010

Le Maire
Mme Vivette LOPEZ



Article 4.01
ECOULEMENT DES EAUX

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

Article 4.02
ARBRES ET PLANTATIONS

Chaque Propriétaire est responsable des dommages qui pourraient être causés par les arbres existants sur son lot, qu'il ait ou non été planté par lui et ne peut se prévaloir en cas de dommages d'aucune cause d'exonération, notamment vétusté, tempête, foudre ou ouragan...

Lors d'un abattage, il lui appartient de prendre les précautions nécessaires pour éviter tout dommage aux lots voisins et, si besoin est, d'en assurer la réparation s'il en est la cause.

Article 4.03 SECHAGE DU LINGE

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

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

Article 4.04 AFFICHAGE

Vu pour être annexée
à mon arrêté en date du

08 AVR. 2010

Le Maire
Mme Vivette LOPEZ

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

- a) Pour les panneaux de location, ou de vente de maison,
- b) Pour les panneaux de chantier,

Article 4.05 TENUE DU LOTISSEMENT

L'entretien des espaces communs et leur maintien dans un état constant de propreté est un moyen efficace pour assurer la salubrité publique, de même la bonne tenue des espaces verts collectifs fait partie intégrante de l'agrément de l'ensemble du quartier et donc de chacun.

Dans ces conditions, il est précisé qu'à l'intérieur du Lotissement les propriétaires, locataires et autres occupants sont tenus de balayer, désherber, ratisser et mettre en état de propreté les voies internes sur la moitié de leur largeur au moins, au droit de leur terrain. Ceci concerne aussi bien les chaussées que les trottoirs ou les jardinières.

Il est rappelé qu'en conformité avec les Articles 131/1 et 131/2 du Code Général des Communes, le Maire pourra maintenir les dispositions ci-dessus, même dans le cas d'intégration des voies dans le Domaine Communal.

Article 4.06 SERVITUDES GENERALES

IMPOSEES SUR LES LOTS

- a) Les Acquéreurs seront considérés comme connaissant parfaitement le ou les lots à eux vendus pour les avoir visités sur place.
- b) Ils souffriront sans indemnité, les servitudes frappant le ou les lots acquis par eux, comme celles pouvant être portées sur les biens dont ils ont collectivement la jouissance

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

Vu pour être annexée
à mon arrêté en date du

Article 4.07

SERVITUDES D'URBANISME
IMPOSEES SUR LES LOTS

08 AVR. 2010

Le Maire
Mme Vivette LOPEZ

Le lotisseur, les Acquéreurs et éventuellement les Locataires des lots seront tenus de se conformer aux Règlements en vigueur, notamment aux Règlements municipaux et aux prescriptions du Règlement du Lotissement, définissant en particulier les règles d'implantation, de volume et d'aspect des constructions à édifier

Article 4.08

SERVITUDES PARTICULIERES

Les propriétaires ne pourront s'opposer à l'utilisation des voies du Lotissement, dans l'intérêt général ou collectif

Les Acquéreurs supporteront les impôts, contributions et charges de toutes natures, auxquels les lots à eux vendus, pourront être assujettis, à compter du jour de la vente. Ils devront rembourser au Lotisseur les charges avancées par lui, notamment celles concernant les impôts locaux, les participations à l'entretien des espaces communs, les frais de publications des Statuts de l'Association Syndicale et du dossier de Lotissement.

Article 4.09

OBLIGATION DE CONTRACTER UNE ASSURANCE

Les Propriétaires sont tenus de contracter une assurance incendie, dommage ouvrage et recours des voisins pour les bâtiments construits sur leur parcelle, au plus tard à la mise hors d'eau de leur construction.

2010/001

CHAPITRE V
DISPOSITIONS AFFERENTES AUX VENTES
REALISEES PAR LE LOTISSEUR

Article 5.01
MESURAGE ET BORNAGE

Vu pour être annexée
à mon arrêté en date du

08 AVR. 2010

Le Lotisseur devra, préalablement à la mise en vente des lots, faire procéder au mesurage et au bornage par le Géomètre du Lotissement. Un plan régulier de chaque lot sera adressé au Géomètre et devra obligatoirement être annexé à l'acte de vente.

Ce plan définira les limites du lot, sa contenance définitive, la zone d'implantation obligatoire de la construction, etc. Il 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, le bornage et la contenance de son lot. Aucune réclamation ne sera admise après la signature de l'acte de vente.

Article 5.02
SOLIDARITE

Si plusieurs personnes se rendent conjointement Acquéreurs d'un lot, ou en cas de propriété en indivision, 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 5.03
PUBLICATION

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

Fait à MUS
Le 14 Janvier 2010
GPM Méditerranée