

**CAHIER DES CHARGES
DE CESSION DES TERRAINS**

**Parcelles issues de la division des parcelles
Commune de BERNIS Section AO n°114 et 116**

SOMMAIRE :

INTRODUCTION - DISPOSITIONS GENERALES.....	3
CAHIER DES CHARGES D'URBANISME ET DE PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES	4
A. DESTINATION ET DIVISION DES LOTS.....	4
B. ACCESSIBILITÉ	4
C. PLACES DE PARKING PRIVATIVES	5
D. CLOTURES	5
E. PROVISIONS.....	6
CAUTION POUR RESPECT DU PERMIS DE CONSTRUIRE	6
CAUTION POUR DEGRADATION DE CHANTIER	6
F. TENUE GENERALE.....	8
LITIGES- SUBROGATIONS.....	8

INTRODUCTION - DISPOSITIONS GENERALES

La Commune de BERNIS a autorisé la société TERRES DU SOLEIL à réaliser une Déclaration Préalable de division des parcelles cadastrées AO numéro 114 et 116, en trois lots de terrains à bâtir et du détachement de la maison bâtie.

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer des règles de droit privé entre les futurs propriétaires et occupants afin de faciliter la vie commune des résidents des constructions réalisées. Les impératifs qu'il contient (par exemple, clôtures, ton des façades, etc.) ont été fixés dans l'intérêt de tous afin d'éviter au maximum une gêne réciproque et dans le but de créer un ensemble harmonieux et agréable.

Le présent cahier des charges s'impose à tous les propriétaires et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de constructions, ainsi qu'à leurs héritiers ou ayants droits à quelque titre que ce soit. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions du présent cahier des charges à l'encontre des autres assujettis.

Les prescriptions du présent cahier des charges seront insérées intégralement par les soins du Notaire, ou de la partie la plus diligente, dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions qu'il s'agisse, soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives.

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte, on désignera sous le vocable «**CONSTRUCTEUR**» tout assujetti au présent Cahier des Charges, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage etc.

Cela exposé, la société TERRES DU SOLEIL entend diviser et céder la maison existante et les trois terrains ainsi autorisés, dans les conditions prévues ci-dessous.

CAHIER DES CHARGES D'URBANISME ET DE PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Le CONSTRUCTEUR s'engage à respecter les dispositions du document d'urbanisme en vigueur sur chacun des lots dans l'ensemble de ses documents constitutifs (règlement, plans, etc..) et toutes modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'Administration.

Il est rappelé à ce sujet que le document d'urbanisme est un document réglementaire pris dans son intégralité, et que les extraits de ce document ne le sont qu'à titre d'information. Les extraits ne constituent donc pas des pièces contractuelles.

En aucun cas la responsabilité de la société TERRES DU SOLEIL ne pourra être engagée en raison des dispositions du document d'urbanisme ou des modifications que l'administration apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

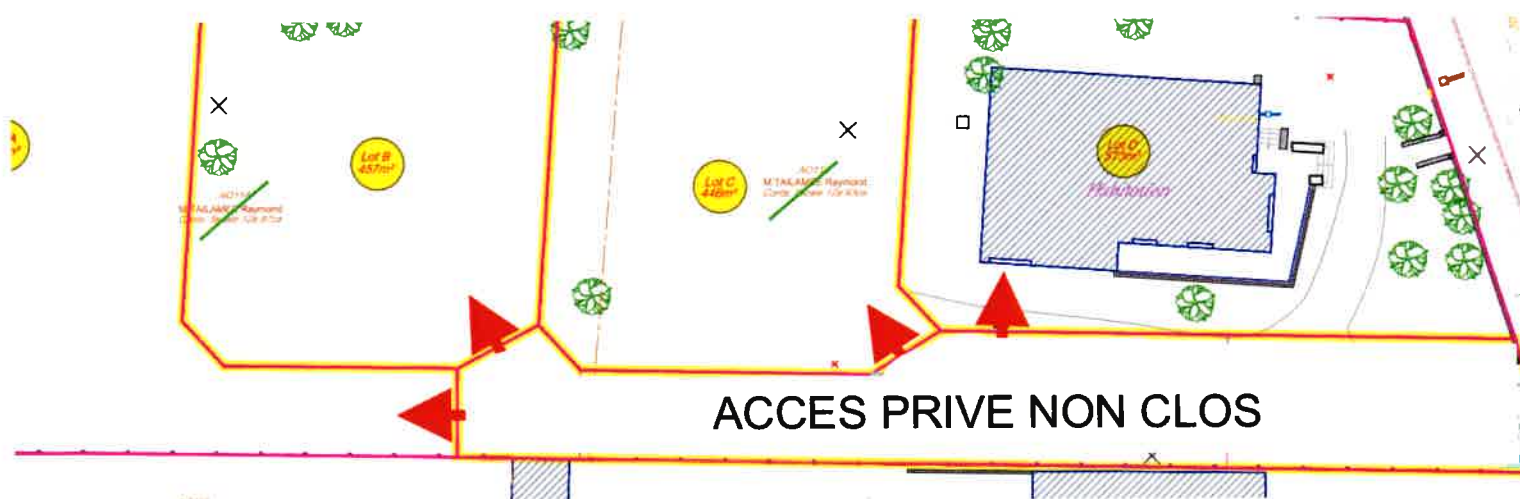
A. DESTINATION ET DIVISION DES LOTS

Seules les constructions de maisons à destination d'habitation individuelle sont autorisées, à raison d'une seule construction par lot et un logement par lot. Toute subdivision de lot est interdite.

Le regroupement de 2 ou plusieurs lots en un seul et unique lot est autorisé.

B. ACCESSIBILITÉ

Tous les lots auront un accès unique par la route de Nîmes. Pour éviter les gênes et faciliter l'accessibilité des CONSTRUCTEURS. Les accès privés de chacun des lots **devront restés non clos**.



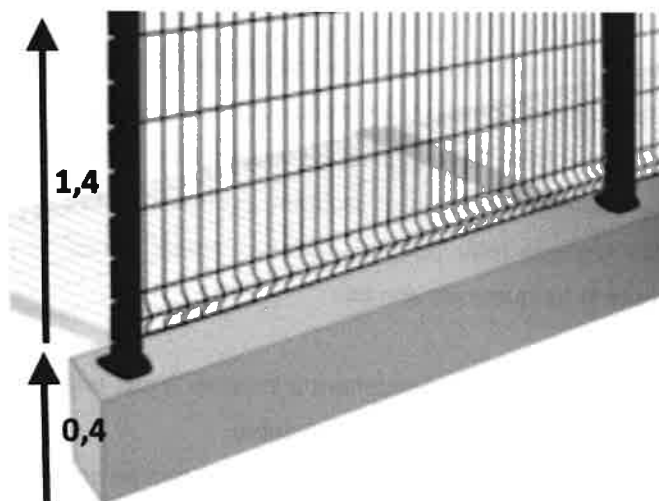
C. PLACES DE PARKING PRIVATIVES

Dans leurs permis de construire, chaque CONSTRUCTEUR devra prévoir une superficie de 25 m² minimum à l'intérieur de son lot dédié à son stationnement.

D. CLOTURES

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures, en évitant notamment la multiplicité des matériaux et en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes.

Dans l'intérêt général de tous et pour préserver un ensemble harmonieux du projet, les clôtures en limite de l'accès commun seront constituées par un mur bahut enduit sur les 2 faces de couleur blanc cassé (G.20 de Parex ou similaire) de 0,40 m de hauteur, surmonté d'un grillage à maille rigide gris anthracite (RAL 7016). Le tout pouvant-être doublé d'une haie vive.



La transparence hydraulique devra être respectée (par la pose de barbacannes dans le mur bahut) et les accès tels que présentés sur le schéma précédent devront restés non clos et une servitude réciproque de passage et de réseaux sera constituée entre chacunes des quatre propriétés définies par la Déclaration Préalable de division autorisée.

E. PROVISIONS

CAUTION POUR RESPECT DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Pour assurer le respect du règlement du présent cahier des charges et du permis de construire, lors de l'exécution dudit permis, le CONSTRUCTEUR versera sur un compte spécialement ouvert à cet effet, en la comptabilité du notaire en charge de l'acte de vente, **la somme de MILLE EUROS (1.000,00 EUR)**.

Le remboursement de cette somme sera réalisé, par le notaire, dès la présentation par le CONSTRUCTEUR de l'attestation de non-opposition à l'achèvement des travaux délivrée par la mairie et à la réalisation effective des clôtures conformément aux prescriptions indiquées dans le présent cahier des charges.

CAUTION POUR DEGRADATION DE CHANTIER

La Déclaration Préalable est soumise aux règles d'occupation et d'utilisation du sol en vigueur dans la commune lors de la délivrance du permis de construire.

Tout CONSTRUCTEUR de lot devra s'assurer au moment de l'édification de sa construction que ses entrepreneurs ont pris toutes mesures pour protéger les trottoirs ou les bordures au droit de la façade de son lot, et spécialement à l'emplacement des engins de levage et de matériel de transport. L'acquéreur reconnaît être responsable du défoncement des caniveaux, bordures, trottoirs, branchements, coffrets d'électricité, ainsi que des plaques de recouvrement des regards (eau potable, assainissement vanne et pluvial, téléphone) et autres dégradations constatées sur toute la longueur de son lot.

Tout CONSTRUCTEUR s'engage également à imposer à ses entrepreneurs le respect des travaux réalisés dans l'ensemble du périmètre de la Déclaration Préalable.

Il pourra être mis en demeure d'effectuer les travaux de remise en état à première demande de la société TERRES DU SOLEIL.

Le vendeur conseille aux CONSTRUCTEURS de procéder, avant le commencement de tous travaux, à l'établissement d'un état des lieux du terrain et de ses abords.

Pour assurer la remise en état rapide des équipements prévu par la société TERRES DU SOLEIL, en cas de dégradation pendant la période d'édification des constructions prévues sur la DP, il sera appliqué les dispositions suivantes :

- Les CONSTRUCTEURS donnent spécialement pouvoir à la société TERRES DU SOLEIL de faire effectuer les travaux de réparation nécessaires, (coffrets et réseaux notamment). Ce mandat étant donné dans l'intérêt commun de tous les colotis, est stipulé irrévocable.
- En exécution de ce mandat, la société TERRES DU SOLEIL devra faire procéder aux travaux de réparation rendus nécessaires par d'éventuelles dégradations. Elle réclamera le remboursement de ces travaux aux CONSTRUCTEURS responsables de ces dégradations.

- A défaut d'identification du CONSTRUCTEUR responsable comme dans le cas où le CONSTRUCTEUR responsable refuserait de verser les sommes dues par lui à ce titre, la société TERRES DU SOLEIL prélèvera le montant des sommes nécessaires auxdites réparations sur un fonds spécialement créé à cet effet.
- Pour constituer ce fonds, chaque CONSTRUCTEUR verse lors de l'acquisition de son lot, une somme égale à 1.000 euros sur un compte spécialement ouvert à cet effet en la comptabilité du notaire.
- Le dépositaire de ces fonds sera autorisé à procéder à des versements au profit des entreprises concernées sur la demande écrite de la société TERRES DU SOLEIL, accompagnée du mémoire de l'entreprise concernée et de la justification d'une part du montant des réparations et d'autre part du fait que chaque CONSTRUCTEUR a été informé du prélèvement.

La société TERRES DU SOLEIL devra alors :

- Rendre compte de l'exécution de son mandat conformément aux dispositions de l'article 1993 du Code Civil,
- Faire restituer aux CONSTRUCTEURS le solde éventuel du fonds spécial.

Le CONSTRUCTEUR versera au notaire soussigné, une somme de MILLE EUROS (1.000 EUR).

Mise en œuvre :

Pour que tout ou partie de cette provision puisse être restituée, Le CONSTRUCTEUR devra en faire la demande écrite à TERRES DU SOLEIL et lui fournir un justificatif de conformité de la construction édifiée sur le lot acquis. Un procès verbal de réception avec TERRES DU SOLEIL devra alors être élaboré après visite sur le site pour constater le bon achèvement de la construction, les clôtures de son lot, la qualité des enduits de façades, les portails d'entrée le tout conformément au Cahier des charges, et du bon état de l'accès commun.

La société TERRES DU SOLEIL signifiera ensuite par écrit son accord au notaire centralisateur susnommé qui pourra, dès lors, procéder au remboursement.

Toute aliénation du lot par le CONSTRUCTEUR sera inopposable à TERRES DU SOLEIL, au vendeur et au dépositaire des fonds. Il en sera notamment ainsi pour le cas où le CONSTRUCTEUR revendrait le bien et souhaiterait convenir avec le sous-CONSTRUCTEUR que ce dernier lui serait substitué en ce qui concerne le remboursement du solde de la provision. Le remboursement ne pourra donc avoir lieu qu'au profit du CONSTRUCTEUR. Toutefois, le décès du CONSTRUCTEUR sera pris en compte à condition que l'acte de notoriété consécutif soit valablement notifié au dépositaire.

F. TENUE GENERALE

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments ni sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des utilisateurs. Il ne pourra, notamment être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifieraient l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans le permis de construire, ou au regard de la situation du site.

Ainsi, étant rappelé qu'il est interdit de modifier l'écoulement de l'eau de ruissellement pluvial conformément à l'article 640 du Code civil, les clôtures des lots réalisées par les CONSTRUCTEURS ne devront pas entraver l'écoulement naturel des eaux de pluies.

LITIGES- SUBROGATIONS

La SOCIETE **TERRES DU SOLEIL** subroge, en tant que de besoin, le CONSTRUCTEUR dans tous ses droits ou actions de façon que tout CONSTRUCTEUR puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par les dispositions en cause.

Le **CONSTRUCTEUR**

la **SOCIETE TERRES DU SOLEIL**

TERRES DU SOLEIL
Lotisseur - Aménageur
Centre Commercial - Route de Nîmes
30980 ST-DIONISY
Tél. 04 66 59 80 60 - Fax 04 66 59 00 94
SARL au capital de 3.000.000 € - SIRET 424 217 420 0027