

LOTISSEMENT DU "SUPER-LAVANDOU"

- CAHIER DES CHARGES -

---

Monsieur Maurice DUSSEQUE, Gérant Statutaire Unique de la Société "Madame Maurice Dusséqué et Cie - SOCIETE DU SUPER-LAVANDOU", Société en Nom Collectif au Capital de QUATRE VINGT DIX MILLE NOUVEAUX FRANCS (90.000 N.F.), dont le siège social est : 45 Boulevard Carnot Le Vésinet (S. & O.), établit par les présentes, ainsi qu'il suit, le CAHIER DES CHARGES, CLAUSES ET CONDITIONS selon lesquels aura lieu la vente des LOTS du LOTISSEMENT.

---

- ART. 1er - DESIGNATION DE LA PROPRIETE :

Le Lotissement du SUPER-LAVANDOU, sis Commune du LAVANDOU, Département du VAR, est formé par les anciennes propriétés de :

- 1°) Madame PORCHEZ Valentine Alice, Veuve de Monsieur BLUZET Francis, Cadastree Section C, N° 44 et 45 - 46, pour UN HECTARE QUATRE VINGT QUINZE ARES 90 ca.

- 2°) Messieurs LORIDON Philippe - LORIDON Alexandre et Mademoiselle LORIDON Geneviève -  
Cadastrée Section C, N° 55 et 56 - pour CINQ HECTARES DIX ARES 90 ca.
- 3°) Monsieur VOGELS Joseph -  
Cadastrée Section C, N° 1518, pour SIX HECTARES SOIXANTE - QUATRE ARES 50 ca.
- 4°) Madame BERRE Louise, Veuve de Monsieur CARRERE Alexandre -  
Monsieur CARRERE François -  
Madame CARRERE Geneviève, épouse FERRERO Antoine -  
Cadastrée Section C, N° 47, pour UN HECTARE TRENTE QUATRE - ARES 40 ca.

SOIT AU TOTAL une superficie de QUINZE HECTARES CINQ ARES 70 ca, d'après le cadastre.

- ART. 2 - ORIGINE DE PROPRIETE :

Monsieur DUSSEQUE justifiera, au nom de la Société vendeuse, le jour de la signature des actes de vente authentique, d'une origine régulière de propriété. Il déclare avoir acquis le dit terrain de Madame BLUZET - des Consorts LORIDON - Monsieur VOGELS - Consorts CARRERE, par devant Maître THIBON, Notaire à Bormes (Var), en date respectivement des 25 Juin et 4 Juillet 1960 - 4 Juillet 1960 - 4 Juillet 1960 - 4 Juillet 1960 et 25 Juillet 1960.

- ART. 3 - DIVISION ET AFFECTATION DU SOL :

Le lotissement comporte 113 lots à bâtir desservis par des chemins, allées, sentiers et agrémentés d'un parc public, d'une chapelle, d'un escalier, d'une place publique et d'une maison à usage de bureau.

Il est constitué de 2 ILOTS, à savoir :

- ILOT 1 : comprenant 78 lots, numérotés de 1 à 78, sur lesquels les acquéreurs pourront édifier des constructions à usage d'habitation, les professions libérales étant autorisées, répondant aux conditions d'implantation, de hauteur et d'aspect fixées par le présent CAHIER DES CHARGES et le REGLEMENT.
- ILOT 2 : "LE PETIT VILLAGE DE PROVENCE" comprenant 35 lots, numérotés de 79 à 113, sur lesquels les acquéreurs seront obligatoirement tenus d'édifier des constructions à usage d'habitation, les professions libérales étant autorisées, suivant plan masse, plans et façades établis par Monsieur RICHIER, Architecte D.P.L.G. à SAINTE-MAXIME (Var), et annexés au dossier du lotissement, et

.../...

sous la direction de celui-ci, après obtention du permis de construire. Ils pourront néanmoins se faire assister par un autre Architecte qui devra se mettre d'accord avec l'Architecte précité.

A noter que les acquéreurs ne pourront modifier la couleur prévue des façades, balcons, terrasses, qu'avec le consentement de Monsieur RICHIER, Architecte.

Toutefois, lorsque la mission de ce dernier sera achevée par la construction de la dernière des 35 villas, seul, le Bureau de l'Association Syndicale aura autorité pour accorder les dérogations, éventuellement demandées à ce sujet.

- ART. 4 - CONDITIONS GENERALES :

a) Le lotisseur réalisera les travaux suivant le programme arrêté par Monsieur le Préfet du Var, tels qu'ils sont énumérés dans le programme d'aménagement.

b) Le lotisseur et les acquéreurs se conformeront rigoureusement aux conditions du REGLEMENT dont une copie sera remise à chaque acquéreur ainsi qu'une copie du présent CAHIER DES CHARGES.

c) L'Association Syndicale subrogera le lotisseur dans les droits et obligations de ce dernier lorsque 75 lots auront été vendus. Jusqu'à ce moment, le lotisseur sera tenu de faire face à toutes les charges et obligations qui incomberaient à l'association. Il pourra en réclamer le remboursement aux premiers acquéreurs en répartissant les charges dans la proportion suivante :

- Tout lot vendu mais non bâti sera compté pour une part et pour deux parts à partir de l'obtention du permis de construire.
- Le lotisseur participera pour autant de parts qu'il restera de lots non vendus.

Pour tout acquéreur, la signature de l'acte authentique emporte son adhésion complète à l'Association Syndicale libre et à toutes les dispositions des statuts de cette dernière.

Les statuts de cette Association sont déposés avec le présent dossier.

- ART. 5 - VOIRIE ET EQUIPEMENT - OUVRAGES D'ART :

Le lotisseur établira à ses frais le réseau des voies de desserte et les réseaux de distribution d'eau potable, d'éclairage et d'énergie électriques et d'assainissement et éventuellement de téléphone, les escaliers, la chapelle, la maison du Bureau ou du gardien, les espaces libres, ce, dans les conditions fixées par le programme d'aménagement des travaux.

.../...

Les voies privées, leurs accessoires et les espaces libres seront affectés à chaque propriétaire au prorata de la surface de son lot. Ils seront placés sous le régime de l'indivision forcée car il ne pourra y avoir à leur sujet ni partage ni licitation.

Ces voies et ouvrages divers ne devront pas être détournés de leur destination.

- ART. 6 - CIRCULATION - STATIONNEMENT :

Il est précisé que la vitesse de circulation de tout véhicule est limitée à 30 km/heure sur toutes les voies du lotissement.

Le stationnement des véhicules ne devra s'effectuer que dans les parkings réservés à cet effet.

- ART. 7 - PARTIES ET CHARGES COMMUNES.-

Seront réputés communs aux 113 lots du lotissement, les ouvrages suivants :

- a) La maison du bureau ou du gardien qui sera édiflée par le lotisseur dans l'esprit architectural du "PETIT VILLAGE DE PROVENCE". Le lotisseur en gardera la jouissance jusqu'à la vente du dernier lot du lotissement. Cette maison sera construite à l'entrée Sud du lotissement, à gauche et attenante au lot n° 1.
- b) La voirie et ses parkings.
- c) Les escaliers construits par le lotisseur et leurs motifs et plantations.
- d) La chapelle qui sera également construite par le lotisseur.
- e) La petite place du village créée par le lotisseur.
- f) Les espaces libres, les sentiers et les piétonniers créés par le lotisseur.

Le lotisseur assurera l'entretien des ouvrages et supportera les charges générales jusqu'à la constitution de l'Association Syndicale à qui la propriété en sera transférée, qui en assumera alors la charge. A partir de ce transfert, le lotisseur pourra en réclamer le remboursement aux premiers acquéreurs en répartissant les charges dans la proportion suivante :

- Tout lot vendu mais non bâti sera compté pour une part et pour deux parts à partir de l'obtention du permis de construire.
- Le lotisseur participera pour autant de parts qu'il restera de lots non vendus.

.../...

Sont compris également dans les dites charges à répartir, les salaires du gardien qui pourrait être désigné par le Bureau Syndical, charges sociales et toutes conséquences qui pourraient en découler, ce, à la faveur de l'utilisation du Bureau à l'objet du gardiennage.

Une modification de la répartition de ces charges pourra être prise en assemblée de l'association syndicale, conformément à ses Statuts, et ce, au mieux des intérêts de tous.

Au cas où une Société de Construction serait constituée, ces Statuts, Règles et Règlements de Jouissance, d'Occupation ou autres, devraient respecter toutes les conditions du présent CAHIER DES CHARGES et du REGLEMENT.

- ART. 8 - CONDITIONS GENERALES DES VENTES

a) Actes de Vente : La désignation de chaque lot et l'entrée en jouissance seront spécifiées dans chaque acte de vente.

La signature de l'acte de vente authentique comporte adhésion complète, tant pour les acquéreurs que pour leurs ayants-droit, aux dispositions du REGLEMENT ainsi que du présent CAHIER DES CHARGES, Clauses et Conditions du Lotissement. Les lots seront vendus dans l'état où ils se trouveront le jour de la vente, sans recours contre le lotisseur, soit pour mauvais état du sol ou du sous-sol, soit pour erreur dans la désignation ou dans la contenance excédât-elle un vingtième, la différence, en plus ou en moins, devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur.

La vente de chaque lot n'aura d'effet qu'après la signature d'un acte authentique réglant tous les détails de la vente, selon les conditions ordinaires de droit, qui sera établie par Maître THIBON, Notaire à Bormes-Les-Mimosas (Var), et en son Etude. Cependant, les acquéreurs pourront appeler le concours de leur Notaire qui les assistera sous la réserve expresse que l'acte authentique soit signé en l'Etude du Notaire précité, Maître THIBON.

La signature de l'acte authentique devra intervenir, sauf conventions spéciales, dans un délai maximum de UN mois à compter de la date de l'approbation préfectorale de détachement de parcelle.

Les frais de cet acte, comme ceux auxquels le dit acte pourrait donner ouverture, seront supportés par l'acquéreur de chaque lot, qui s'y oblige.

b) Paiement du Prix : Les prix seront payés suivant les modalités prévues au contrat de vente.

c) Bornage - Plans : Le Bornage des lots et l'établissement des plans annexés aux actes de vente, seront obligatoirement effectués par le Géomètre du Lotisseur, aux frais des acquéreurs. Un document d'arpentage sera joint à l'acte de vente.

- ART. 9 - CONDITIONS DEFINIES DANS LE REGLEMENT, RELATIVES A :  
TENUE GENERALE - BOISEMENT - ABLOTISSEMENT - SUBDIVISION -  
CONSTRUCTION DE VILLAS - SERVITUDES DIVERSES - ETC ....

Sont définies dans le REGLEMENT, les clauses et conditions suivantes :  
Tenue Générale - Boisement - Ablotissement - Subdivision - Caractères généraux  
des Constructions et de leurs annexes, avec leurs limitations de surface bâtie,  
hauteur, etc....., marges de reculement et d'isolement - Clôtures - Servitudes  
diverses - Assainissement - , ce, tant pour les lots 1 à 78 que pour ceux du  
Village, numérotés de 79 à 113.

- ART. 10 - INTERDICTION DES ETABLISSEMENTS CLASSES INSALUBRES :

Il est interdit sur toute l'étendue du lotissement d'installer des  
Etablissements classés dans la nomenclature de la Loi de 1917 sur les Etablis-  
sements dangereux et insalubres, modifiés par la Loi du 20 Avril 1932.

Sont de même interdits :

- Les Etablissements dont le bruit, la trépidation, l'odeur, les fumées ou  
l'aspect, pourraient être une gêne pour le voisinage ou les passants.
- Les hôtels, cafés, cinémas et tous commerces y compris garages automo-  
biles, ateliers d'artisans et autres, sans exception ni réserve.
- La création d'exploitations agricoles, de carrières, d'établissements hospi-  
taliers, de campings, de villages de vacances, de colonies de vacances.

- Autres Interdictions :

Sont également interdits :

- L'exercice du professorat de chant, danse, musique.
- L'élevage de tous animaux.
- La mise en séchage dans les jardins.
- Toutes causes de bruits gênants pour les voisins; à ce sujet, les coqs sont  
interdits, de même, les chiens régulièrement bruyants (on entend notamment  
par là les chiens qui, en l'absence de leur maître, hurlent de façon pres-  
que permanente). Les chiens ne devront pas errer en liberté dans les cir-  
culations, espaces libres et dans les propriétés voisines.

- En général, tous appareils sonores, T.S.F., télévision, pianos, violons, instrument à vent, devront être disposés de façon à ne pas gêner les voisins.
- L'usage des avertisseurs sonores des automobiles et de tous autres véhicules est interdit, sauf en cas de danger certain.

Des dérogations pourront être accordées par le bureau Syndical pour les réceptions familiales ou amicales.

Le caractère du LOTISSEMENT étant strictement résidentiel, l'énumération ci-dessus n'est pas limitative et les interdictions s'appliquent à tout ce qui porterait atteinte à une habitation paisible des lieux.

- ART. 11 - BRANCHEMENTS :

Les réseaux d'énergie électrique, d'eau potable, d'égoûts, seront réalisés par le Lotisseur.

Les acquéreurs seront obligés d'assurer leurs branchements par siphon disconnecteur.

Les branchements particuliers d'énergie électrique, en réseau souterrain, d'eau potable et d'égoût et, éventuellement, du téléphone, si le Lotisseur a réalisé ce réseau, seront exécutés par le Lotisseur et remboursés à ce dernier par les acquéreurs des lots au moment de la signature des actes authentiques d'acquisition des lots.

Les compteurs seront installés en dehors des alignements, dans des niches appropriées et les canalisations posées sur le talus de déblai seront placées dans des saignées et dissimulées par une murette, le tout aux frais des acquéreurs.

- ART. 12 - ASSURANCES :

Les acquéreurs seront tenus de faire assurer les constructions élevées sur leur terrain à des Compagnies solvables, pour leur valeur réelle. La Police d'Assurances devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins, correspondant à la valeur réelle des deux immeubles les plus proches.

Tant que le prix d'acquisition des terrains ne sera pas intégralement payé, le Lotisseur de ces terrains aura le privilège sur l'indemnité due en cas d'incendie.

- ART. 13 - CONTRIBUTIONS :

Les acquéreurs des lots bâtis supporteront, à compter du jour de leur entrée en jouissance, les contributions, taxes et impositions de toute nature, auxquels les immeubles vendus sont ou seront assujettis.

Jusqu'à l'établissement par l'Administration des Contributions Directes, d'un rôle personnel concernant le paiement de l'impôt des propriétés non bâties, l'acquéreur de chaque lot remboursera au Lotisseur une part d'impôt correspondant à la fraction de terrain à lui vendu, augmentée forfaitairement de 30 % pour sa part dans les voies et espaces verts du Lotissement.

- ART. 14 SERVITUDES :

a) Servitudes Générales -

Les acquéreurs des lots jouiront des servitudes actives, souffriront celles passives, apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues, de voirie et autres, auxquelles les parcelles de terrain à eux vendues peuvent ou pourront être assujetties le tout à leurs frais, risques et périls, sans aucun recours contre le vendeur et sans que la présente clause puisse attribuer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de la loi, de tous titres réguliers non prescrits.

Les acquéreurs et leurs ayants-droit seront subrogés dans tous les droits, actions et obligations au vendeur notamment, relativement au droit de passage et servitudes quelconques énoncées en suite de l'origine de propriété.

A cet effet, le Lotisseur déclare qu'il n'a conféré aucune servitude sur le morcellement sauf celles qui découlent du cahier des charges du Lotissement, les origines de propriété et celles pouvant exister dans les actes de vente.



b) Servitudes Particulières -

Le vendeur se réserve le droit d'édifier aux endroits où bon lui semblera tous panneaux publicitaires, et ce, jusqu'à la vente du dernier lot ; toutefois, ce droit ne s'appliquera pas aux lots vendus que le Lotisseur s'oblige à dégager de toute publicité dans le délai de UN Mois qui suivra la date de la signature de l'acte authentique de vente.

Les propriétaires seront tenus à accorder au Bureau Syndical, sans indemnité, toutes les autorisations utiles, notamment de passage, d'occupation temporaire, d'élagage et de plantation, dessouchage, etc..., à charge au Bureau Syndical de réparer ou de les indemniser pour tous dégâts accidentels survenant de cet entretien.

Tout ce qui n'est pas prévu par le présent CAHIER DES CHARGES reste régi par le droit commun, à défaut de stipulation ou de décision qui pourraient être prises ultérieurement par le Syndicat, dans le respect des Lois et Règlements en vigueur.

Toutes obligations non satisfaites seront remplies par le Bureau Syndical, après sommation restée infructueuse.

Toute modification de détail qu'apporterait le Lotisseur à la réalisation du projet, mais admise par l'Autorité compétente, ne pourra donner lieu à réclamation par l'acquéreur que s'il est directement intéressé par cette modification. Celle-ci pourra être réalisée sans enquête ni avis préalables.

- ART. 15 - TRANSCRIPTION DU CAHIER DES CHARGES -  
PURGE - REMISE DE TITRES -

Une expédition du dit CAHIER DES CHARGES sera publiée au Bureau des Hypothèques de HYERES, de manière que l'on puisse s'y référer pour les ventes auxquelles il sera ultérieurement procédé.

Le CAHIER DES CHARGES sera obligatoirement rattaché à l'acte authentique.

Chaque acquéreur sera libre de faire remplir à ses frais, les formalités de purge des Hypothèques légales mais il devra le faire de façon que ces formalités soient terminées dans le délai de quatre mois maximum de son acquisition.

Les frais de transcription du présent CAHIER DES CHARGES, ainsi que ceux des actes de dépôt notarié et honoraires divers, seront à la charge des acquéreurs.

La quote-part de chacun sera déterminée et payée le jour de la signature de l'acte authentique de vente, chez le Notaire chargé de recevoir l'acte.

- ART. 16 - EFFETS DES CONDITIONS CI-DESSUS -  
SUBROGATION :

Toutes les conditions qui précèdent forment l'ensemble des charges et conditions applicables à toute vente d'un lot dépendant de la propriété ci-dessus désignée, sauf dérogation spéciale, et tous les acquéreurs successifs des lots à vendre devront les respecter. Elles sont stipulées à peine pour ceux qui les enfreindraient, et après une simple mise en demeure, non suivie d'effet, dans un délai de UN mois, à payer tous dommages et intérêts au vendeur ou à ses ayants-droit.

En conséquence, les acquéreurs qui se prétendraient lésés seront subrogés dans tous les droits du vendeur à l'effet d'exiger directement des autres, l'exécution des conditions imposées par le CAHIER DES CHARGES, sans que le vendeur puisse être mis en cause.

- ART. 17 - CONTESTATIONS :

En cas de contestations quelconques entre le vendeur et un ou plusieurs acquéreurs, sur l'application du présent CAHIER DES CHARGES, il est fait attribution de juridiction au Tribunal compétent de TOULON.

- ART. 18 - ELECTION DE DOMICILE :

Pour l'exécution des présentes, domicile est élu en l'Etude de Maître THIBON, Notaire à Bormes-Les-Mimosas ( Var), détenteur du CAHIER DES CHARGES.

Fait au Vésinet, le Trois Mai Mil neuf cent soixante deux.

**M<sup>ME</sup> MAURICE DUSSÉQUÉ & C<sup>IE</sup>**  
**STÉ DU SUPER-LAVANDOU**

SOCIÉTÉ EN NOM COLLECTIF AU CAPITAL DE 90.000 N. F.

R. C. VERSAILLES 60 B 275

M. DUSSEQUE, Gérant

