

## CAHIER DES CHARGES MODIFIÉ

**En application de l'arrêté municipal n° 2023/1733 en date du 22 décembre 2023  
portant mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Centre » avec le  
Plan local d'Urbanisme métropolitain**

L'an mil neuf cent vingt quatre

Le trois Mars

Pardevant M Julien Paul Pasqualini Notaire à Cagnes sur Mer (Alpes maritime).

### **A comparu :**

Monsieur Jean Baptiste Tavernier propriétaire demeurant à Cagnes sur mer agissant au nom et comme mandataire de Madame Léonie Clémence Maritan ou Méritan sans profession. Epouse de Monsieur Léonard Pierre Louis Albert Musso, docteur en médecine, avec lequel elle demeure à Nice rue Vernier n°1 en vertu des pouvoirs qu'elle lui a conférés avec l'autorisation de son dit mari aux termes d'une procuration reçue par ledit M. Pasqualini le vingt-neuf novembre mil Neuf cent vingt-trois.

Lequel en qualités a dit que la mandante possède une propriété sise à Cagnes sur mer au Quartier dit « Sous Le Logis » près le Pont de la Cagnes, pouvant être lotie pour le terrain être converti en terrain à bâtir.

En conséquence elle l'a fait diviser par lots et arrêté comme suit le cahier des charges, clauses et conditions sous lesquelles elle désire consentir la vente amiable de ces lots.

### **Désignation :**

Une propriété en nature de prairies sise à Cagnes sur Mer au quartier dit sous le Logis près le Pont de la Cagne sur laquelle existent diverses constructions à usage de moulin et une petite maison d'habitation confrontant dans son ensemble.

A l'est la Cagne

Au midi la propriété Martel, le chemin de la nouvelle église et Portanier.

À l'ouest Blacas Marchetti, un chemin de trois mètres appartenant à la propriété et allant jusqu'à la route nationale.

Au nord la route nationale, le Docteur Murray, Chiapello et Lilvaux.

Le tout d'un seul tenant paraissant cadastré section G N°916, 917, 918, 918bis, 919, 920, 921, 923, 924, 925, 929 d'une superficie d'environ dix-sept mille mètres carrés.

Un plan de cette propriété demeurera ci- annexé après mention.

Le plan dont s'agit relate la division de la propriété en trente-huit lots, ainsi que la délimitation des avenues que la mandante se propose d'établir pour le service de ces lots.

### **Origine de propriété :**

La propriété sus désignée appartient en propre à Madame Musso pour lui provenir de la succession de Madame Anaïs Mélanie Layet, propriétaire, demeurant à Cagnes sur Mer. Epouse divorcée de M. Georges Méritan ou Maritan, sa mère, décédée à Cagnes sur Mer le

trente et un octobre mil neuf cent vingt, sans laisser de dispositions testamentaires connues, dont elle était seule héritière.

Laquelle qualité héréditaire résulte à défaut d'inventaire d'un acte de notoriété dressé par Madame Carnotte, notaire à Cagnes sur Mer, prédécesseur immédiat du notaire soussigné le treize novembre mil neuf cent vingt.

### **Origine antérieure :**

Madame Layet épouse divorcée de Monsieur Méritan ou Maritan en était elle-même propriétaire pour lui provenir de la succession de Madame Marie Léonie Bérenger, veuve de M. Xavier Alfred Layet.

Sa mère, décédée à Cagnes sur Mer, le sept avril mil neuf cent vingt, sans laisser de dispositions testamentaires ou entre vifs connues dont elle était seule héritière.

Ainsi que ces qualités sont constatées à défaut d'inventaire dans un acte de notoriété aux présentes minutes du vingt et un septembre mil neuf cent vingt.

Madame veuve Layet née Bérenger en était elle-même propriétaire pour l'avoir recueillie dans la succession de M. Henri Laurent Bérenger son père décédé à Cagnes sur Mer le vingt-huit décembre mil huit cent quatre-vingt-dix-neuf.

### **Etat civil :**

M. Tavernier déclare :

Que Made Musso sa mandante est née à Cuers (Var) le vingt-cinq novembre mil huit cent soixante-dix-neuf qu'elle est mariée sous le régime de la séparation de biens aux termes de son contrat de mariage reçu par Madame Carnotte notaire à Cagnes, le vingt-trois mai, mil neuf cent vingt et un.

## **Conditions Générales :**

### **Article I**

#### **Conditions de la vente :**

Les ventes par lots auront lieu sous les conditions ordinaires et de droit et sous les conditions suivantes que les acquéreurs seront tenus d'exécuter et d'accomplir ponctuellement pour éviter la résolution de leurs ventes au cas d'inexécution, même de l'une d'elles.

La venderesse sera garante de tous troubles et évictions et empêchements quelconques de manière que les acquéreurs jouissent partiellement de leurs acquisitions.

Les ventes auront lieu à la mesure c'est à dire que les prix en seront déterminés à tant le mètre carré.

### **Article II**

#### **Indication des voies**

**Modification 23 Avril 1925 :** Les voies seront établies telles qu'elles sont portées au plan de lotissement annexé au présent cahier des charges.

**Article III**  
**Clauses concernant les voies :**

Les voies qui seront créées ainsi qu'il est spécifié à l'article précédent seront en principe, soumises aux règles communes-ci-après.

**Paragraphe I**

Le sol des voies nouvelles ne sera pas compris dans la contenance des lots vendus et sera cédé gratuitement aux propriétaires riverains jusqu'à la prise de possession des voies par la commune.

Ces voies devront être maintenues à perpétuité à l'état de voies de communication et seront affectées à cette destination, sauf toutefois les modifications qui pourraient y être introduites, soit par la venderesse, soit par les autorités compétentes si ces voies devenaient communales ou départementales, en totalité ou en partie par suite de leur classement dans la voirie urbaine de la commune de Cagnes ou dans la voirie départementale des Alpes Maritimes.

**Paragraphe II**

Il ne pourra être fait à aucun moment et pour quelque cause que ce soit sur lesdites voies, soit par les acquéreurs, soit par les entrepreneurs, aucun dépôt de matériaux terres, immondices, engrais, fumiers de quel que provenance que ce soit, même à titre provisoire, de manière que gens, bêtes et véhicules chargés où non aient toujours un libre accès, commode et inodore, pour la jouissance de leur lot.

**Paragraphe III**

Les acquéreurs seront tenus d'accepter les voies dans l'état où elles se trouveront lors de leurs acquisitions, sans pouvoir prétendre à aucun recours, indemnité, répétition ou diminution du prix, soit pour cause de retard dans leur établissement soit pour raison de leur confection ou de leur état général ou partiel desdites voies qui seront livrées par la venderesse telles qu'elles auront été faites ou fait établir.

**Paragraphe IV**

Les acquéreurs pourront prétendre à aucune indemnité ni diminution de leur prix d'achat au cas où le sol actuel des rues serait abaissé ou relevé et si par suite leur terrain se trouvait en contre haut ou en contrebas ni au cas où les eaux provenant de la chaussée sur une longueur équivalente à leur façade seraient écoulées sur leur terrain.

**Paragraphe V**

Chaque acquéreur de lot devra, que son terrain soit ou non en bordure des voies nouvelles, contribuer proportionnellement à la surface de son lot à tous frais de leur entretien, enlèvement des ordures impôts et autres.

**Paragraphe VI**

Chaque acquéreur devra constamment tenir en façade son trottoir et le caniveau en bordure du trottoir en bon état d'entretien et de propreté.

### **Paragraphe VII**

Aucun étalage de linge, vêtements matelas, literies et autres objets analogues ne pourra être fait en vue ou en façade sur les voies.

### **Paragraphe VIII**

Pour le dépôt et l'enlèvement des ordures chaque acquéreur devra se conformer d'après la situation aux usages et règlements en usage à Cagnes sur Mer.

### **Paragraphe IX**

Si par suite de travaux constructions, transports ou autres causes prévues ou non prévues, et même si cela résultait de sa profession, un acquéreur où ses ayants droit causeraient des dégradations, détériorations aux voies, clôtures et accessoires, l'acquéreur sera tenu de faire immédiatement et au plus tard dans le délai d'un mois ; remettre en bon état et à ses frais, les parties détériorées, sauf son recours contre ses commettants

La venderesse pourra faire faire tous travaux de réparations et d'entretien que chaque acquéreur négligerait de faire aux rues, trottoirs en face de son lot, aux frais des acquéreurs, quinze jours après une mise en demeure par lettre recommandée.

Les obligations-ci-dessus cesseront de plein droit à partir du jour où les rues et avenues prévues au plan seront classées comme voies publiques.

### **Article IV** **Canalisations :**

**Application de l'article concernant les conditions de desserte par les réseaux (3.2.1) du Règlement de zonage du PLUm :**

### **Article V** **Ecoulement des eaux** **Fosses d'aisances :**

**Application de l'article concernant l'imperméabilisation et la maîtrise de l'écoulement des eaux (3.2.2) du Règlement de zonage du PLUm :**

### **Article VI** **Servitudes de voirie et autres :**

**Application directe du Règlement Métropolitain de voirie.**

### **Article VII** **Professions et industries :**

**Application des articles concernant les interdictions d'occupation/utilisation du sols ainsi que celles autorisées (1.1 et 1.2) du Règlement de zonage du PLUm.**

## **Article VIII**

### **Clôtures :**

**Application directe des dispositions du Cahier des Prescriptions Architecturales.  
Application des articles concernant les clôtures (2.2.9 ou 2.2.10 ou 2.2.11) du Règlement de zonage du PLUm.**

## **Article IX**

### **Constructions :**

**Application directe des dispositions du Cahier des Prescriptions Architecturales.  
Application des articles concernant les annexes (2.2.2), la hauteur des constructions (2.1.2) et l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (2.1.3.1) du Règlement de zonage du PLUm.**

Il est interdit d'élever des constructions en bois ou carreaux de plâtre ou briques non enduits, ayant un caractère provisoire ou recouvertes de planches ou carton bitume.

Chaque acquéreur devra se conformer pour la construction des habitations aux arrêtés de voirie urbaine concernant la construction et l'hygiène de la commune de Cagnes.

En cas de construction les acquéreurs ne pourront sous peine d'exigibilité conférer ou laisser acquérir de privilège de construction aux architectes ou entrepreneurs tant qu'ils ne seront pas libérés de leur prix.

## **Article X**

### **Stipulations de garantie :**

La venderesse sera tenue à toutes les garanties ordinaires et de droit.

Les acquéreurs prendront les immeubles à eux vendus dans l'état où ils se trouveront le jour des ventes que leur seront consenties et tels qu'ils s'étendront, se poursuivront et se comporteront alors avec toutes leurs dépendances et circonstances sans autres exceptions ni réserves que celles résultant des présentes et sans garantie, soit de l'état et de la nature du sol et du sous-sol soit de vices non apparents ou autres, soit d'erreur dans la désignation.

La contenance de chaque lot sera garantie exacte suivant la pente naturelle du sol et d'après l'arpentage du géomètre de la venderesse.

Les arbres situés sur la limite de deux lots vendus devront être abattus et restent la propriété de la venderesse.

Les acquéreurs auront un mois à partir du jour de la remise de leur contrat pour faire vérifier, si bon leur semble, à leurs frais la contenance des lots à eux vendus et pour se mettre d'accord avec les géomètres de la venderesse.

Passé ce délai ils seront déchus de tous droits de réclamation quand bien même la différence serait supérieure au vingtième.

## **Article XI**

### **Entrée en jouissance :**

Les acquéreurs seront propriétaires de lots de terrain par eux acquis du jour des ventes qui leur seraient consenties l'entrée en jouissance sera fixée dans chaque contrat de vente.

## **Article XII**

### **Impôts :**

Les acquéreurs acquitteront dès le jour de leur acquisition les contributions et impôts de toute nature auxquels le lot à eux vendus est et pourra être assujetti.

Il en sera de même pour le sol de l'avenue jusqu'à son classement, chacun proportionnellement à sa façade.

## **Article XIII**

### **Titres :**

Les acquéreurs ne pourront exiger d'autres titres que ceux qui leur seront remis de bonne foi par la venderesse.

Les titres communs demeureront entre les mains de la venderesse de ses héritiers ou représentants mais tous ayants droit peuvent se faire délivrer à leurs frais tous extraits ou expéditions de titres dont ils auraient besoin.

## **Article XIV**

### **Assurances contre l'incendie :**

Les acquéreurs dont les prix ne seront pas payés devront faire assurer contre l'incendie les bâtiments édifiés sur leurs lots à une bonne compagnie notoirement solvable et à en justifier à toute réquisition.

Au cas de sinistre la venderesse aurait seule droit à l'indemnité à due concurrence pour la toucher directement sur ses simples quittances.

Le porteur d'une expédition du contrat de vente et d'un extrait des présentes aura tous pouvoirs pour notifier, partout où besoin sera, ce transport d'indemnité.

## **Article XV**

### **Transcriptions – Purge :**

Les acquéreurs devront faire transcrire leur contrat d'acquisition et un extrait du présent au bureau des hypothèques de Grasse ; faute de le faire si la venderesse est créancière de tout ou partie du prix, elle pourra effectuer cette formalité dans le mois de la vente aux frais des acquéreurs.

Ces derniers pourront à leur gré accomplir toutes formalités qu'ils jugeront utiles pour la purge des hypothèques légales et à leurs frais.

Au cas d'existence d'inscriptions les vendeurs s'obligent à en rapporter toutes mainlevées et certificats de radiation dans le plus bref délai.

## **Article XVI**

### **Arbitrage – Juridiction :**

En cas de difficultés entre les parties contractantes elles seront tranchées par deux arbitres nommés par M. le Juge de Paix du canton ; si ces deux arbitres ne s'entendent pas entre eux, un troisième arbitre nommé par les deux premiers serait appelé à prendre leurs lieu et place.

La venderesse et les acquéreurs s'engagent formellement et d'honneur à se soumettre sans recours à la décision qui serait prononcée par ces arbitres.

En outre quel que soit le domicile élu par les acquéreurs il est expressément convenu dès maintenant et ce sans aucune réserve que toutes contestations qui au mépris de la stipulation de juridiction-ci-dessus viendraient à surgir entre la venderesse et les acquéreurs ; leurs représentants ou leurs ayants droit, seraient exclusivement soumises à la juridiction du Tribunal de Grasse.

## **Article XVII** **Conditions résolutoires :**

**Modification 23 Avril 1925 :** Toutes les conditions qui précèdent forment j'ensemble des conditions générales que la venderesse rend applicable à chaque vente de parcelles de terrain sus-désignées.

Les charges et conditions devront être expressément considérées comme des services fonciers grevant chaque lot vendu au profit des autres lots et qui pendant le délai de trente ans du jour de la vente, devront être respectées par tous acquéreurs et successeurs.

Ces conditions sont stipulées à peine pour ceux qui les enfreindraient et après une simple mise en demeure non suivie d'effet dans le mois de payer tous dommages intérêts à la venderesse ; sans préjudicier à l'action résolutoire que cette dernière se réserve.

Et au cas de résolutoire l'acquéreur aurait deux mois pour enlever les constructions par lui édifiées sans préjudicier à tous dommages intérêts.

Tout propriétaire, soit actuel, soit futur, étant subrogé aux droits de la venderesse, pourra, si cette dernière ne juge pas à propos de le faire elle-même quinze jours après une mise en demeure exiger directement de chaque acquéreur des parcelles l'avoisinant, et ce dans un rayon de cinquante mètres, l'exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges.

