

CAHIER DES CHARGES MODIFIÉ

Annexé à l'arrêté municipal n ° 2025/1032 en date du 06 août 2025

Le présent cahier des charges a pour but de connaître officiellement les conditions générales dans lesquelles le lotissement de "LA ROSERAIE" quartier du Malvan à CAGNES sur mer sera présenté aux futurs acquéreurs des lots de terrain et qui, indépendamment des clauses spéciales de vente, seront relatées dans l'acte de vente à intervenir entre Monsieur CENDRE Charles propriétaire ou son mandataire et les acquéreurs éventuels.

Dès approbation du présent cahier des charges Monsieur CENDRE Propriétaire demeurant villa La Parisienne avenue du Docteur Hochet a Juan les Pins s'engage à en faire le dépôt enregistré aux minutes de Maître PASQUALINI notaire à Cagnes sur mer en y annexant un plan général du lotissement.

CONDITIONS GENERALES DES VENTES

ARTICLE PREMIER : Propriété – Jouissance

La désignation de chaque lot, l'entrée en jouissance seront spécifiées dans chaque contrat de vente .

ARTICLE DEUXIEME : Mode des ventes

Les ventes auront lieu sans garantie par le vendeur pour l'état du sol , sous-sol, mais en ce qui concerne la contenance du terrain vendu, elle est garantie, l'acquéreur ayant un mois pour la faire vérifier.

Passé ce délai d'un mois, aucune réclamation ne pourra être faite, la contenance sera réputée exacte.

N'est pas compris dans le mesurage le sol de l'avenue créée et des trottoirs dans le lotissement; il restera la propriété du vendeur qui pourra toutefois le céder à la Ville lorsque celle ci en fera la demande pour les classer dans la voirie.

Les ventes seront faites en garantie de la part du vendeur de tous troubles évictions et autres empêchements quelconques de manière que les acquéreurs puissent jouir paisiblement de leur acquisition.

L'avenue aura la largeur indiquée au plan.

Les constructions qui peuvent se trouver sur les parcelles à vendre ne seront pas comprises dans la vente du sol sauf mention spéciale. Si ces constructions ou des murs de clôture ou de soutènement font partie des ventes réalisées, le vendeur ne sera tenu à aucune garantie en ce qui concerne l'état dans lequel ces constructions ou murs se trouveront au moment de l'entrée en jouissance et les acquéreurs ne pourront exercer aucun recours contre lui en ce qui concerne les vices de construction, vétusté mitoyenneté ou toutes autres causes.

ARTICLE TROISIEME : Egouts - Eau – Electricité

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

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 QUATRIEME : Police – Hygiène

Les acquéreurs devront se conformer aux règlements et ordonnances en vigueur sur la police, l'hygiène et la sécurité publique .

Il est interdit de laisser déposer sur les routes chemins avenues raccourcis places squares talus, ravins, des ordures ou des débris de toutes sortes, chaque acquéreur devra les enfouir dans les fosses creusées à cet effet dans son terrain; à défaut il devra les transporter à ses frais au-delà du lotissement du vendeur et seulement aux endroits autorisés.

ARTICLE CINQUIEME : Entretien des avenues (Voir Art. 20)

"Article rayé"

ARTICLE SIXIEME : Communications

Le vendeur se réserve le droit exclusif de faire communiquer les routes et avenues par lui créées avec toutes autres et d'accorder sur les routes et avenues créées tous droits de passage au profit de toute propriété que bon lui semblera sous réserve d'une nouvelle autorisation de l'administration.

ARTICLE SEPTIEME : Constructions

Application de l'article concernant les destinations interdites (1.1) du Règlement de zonage du PLUm.

Application de l'article concernant les destinations autorisées sous conditions (1.2.) du Règlement de zonage du PLUm.

Application de l'article concernant l'aspect des constructions (2.2.1) du Règlement de zonage du PLUm.

Application de l'article concernant les façades des constructions (2.2.3) du Règlement de zonage du PLUm.

Application directe du Cahier des Prescriptions Architecturales de Cagnes-sur-Mer.

ARTICLE HUITIEME : Emplacement et hauteur des maisons

Application de l'article concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (2.1.3.1) du Règlement de zonage du PLUm.

Le charroi pour le transport des matériaux nécessaires à la construction des immeubles se fera par l'avenue principale mais toutes dégradations qui pourraient résulter de ce charroi seront aux risques et périls des acquéreurs chacun en ce qui concerne son lot sans recours contre le vendeur.

Si le sol des voies précitées vient à être défoncé par le transport des matériaux de construction ou par tout autre charroi le propriétaire qui aura causé le dégât devra remettre les voies en parfait état de viabilité à ses frais.

Application de l'article concernant la hauteur des constructions (2.1.2) du Règlement de zonage du PLUm.

ARTICLE NEUVIEME : Etablissements interdits

Application de l'article concernant les destinations interdites (1.1) du Règlement de zonage du PLUm.

Application de l'article concernant les destinations autorisées sous conditions (1.2.) du Règlement de zonage du PLUm.

ARTICLE DIXIEME : Alignements et hauteurs des maisons

Application de l'article concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (2.1.3.1) du Règlement de zonage du PLUm.

Application de l'article concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (2.1.3.2) du Règlement de zonage du PLUm.

Application de l'article concernant la hauteur des constructions (2.1.2) du Règlement de zonage du PLUm.

ARTICLE ONZIEME : Clôtures et mitoyenneté

- **Zone UEn : Application de l'article concernant les clôtures (2.2.10) du Règlement de zonage du PLUm.**
- **Zone UDe et UCf : Application de l'article concernant les clôtures (2.2.9) du Règlement de zonage du PLUm.**

Application directe du Cahier des Prescriptions Architecturales de Cagnes-sur-Mer.

ARTICLE DOUXIEME : Arbres

Les arbres qui ne se trouveraient pas à la distance légale du voisin pourront subsister même si leurs branches s'étendent sur le sol limitrophe. Si ces arbres viennent à périr ou à être coupés par le propriétaire du lot ou ils se trouvent, ils ne pourront être remplacés que par des arbres plantés à la distance légale.

ARTICLE TREIZIEME : Servitudes

L'acquéreur de chaque lot supportera les servitudes passives apparentes ou occultes, continues ou discontinues conventionnelles ou légales pouvant grever le lot par lui acquis, sauf à s'en défendre et à jouir de celles actives le tout s'il en existe, à ses risques et périls, sans recours contre le vendeur, et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de la loi ou de tous titres réguliers non prescrits, comme aussi sans qu'elle puisse nuire ou préjudicier aux droits résultant en faveur de l'acquéreur de la loi du 23 Mars 1855.

Les acquéreurs des lots confinant aux rues extérieures et intérieures devront se soumettre aux lois, décrets, ordonnances et règlements en vigueur concernant le service de la voirie.

ARTICLE QUATORZIEME : Paiements

Le mode et le lieu de paiement de chaque lot sera stipulé dans chaque contrat de vente. Si un délai est accordé pour le paiement de tout ou partie du prix, la partie non payée comptant produira intérêt et dans ce cas indépendamment de l'action résolutoire qui appartient au vendeur, chaque lot vendu et les constructions qui pourraient y être édifiées demeureront affectées spécialement à la garantie de paiement et de l'exécution des conditions de la vente et, par privilège expressément réservé au vendeur indépendamment de l'action résolutoire résultant de l'article 1654 du Code Civil.

Si plusieurs personnes se rendent ensemble acquéreurs d'un même lot, il y aura solidarité entre elles.

En cas de revente ou d'échange par les acquéreurs du bien par eux acquis le prix de vente ou de la portion qui en resterait due deviendrait immédiatement et de plein droit exigible en principal, intérêts et accessoires.

En cas de décès des acquéreurs, la dette sera indivisible entre leurs héritiers ou ayants cause; qui seront tenus solidairement, tant au paiement de la totalité de ce qui resterait que du prix en principal, intérêts qu'a l'exécution des conditions de vente; les frais de la signification prescrite par l'article 877 du Code Civil seront à la charge desdits héritiers ou ayant cause.

Tous paiements en principal et intérêts devront être effectués au domicile du vendeur ou en l'étude de Maître PASQUALINI notaire à Cagnes sur mer et ne pourront l'être qu'en bonnes espèces de monnaie ayant cours et non autrement.

ARTICLE QUINZIEME : Transcription – Purge

Une expédition du présent cahier des Charges sera transcrite au bureau des hypothèques, en conformité de l'article 2 de la Loi du 19 Juillet 1924.

Une autre expédition du présent cahier des charges sera en outre déposée à la Mairie de Cagnes sur mer.

Dans la quinzaine qui suivra son acquisition chaque acquéreur devra faire transcrire au même bureau des hypothèques une expédition de son contrat et faute par lui de le faire, le vendeur sera autorisé à faire opérer lui-même cette formalité aux frais de l'acquéreur. Chaque acquéreur sera libre de faire remplir à ses frais les formalités de purge des hypothèques légales.

ARTICLE SEIZIEME : Effets des conditions ci-dessus

Toutes les conditions qui précèdent formant l'ensemble des conditions et charges applicables à toute vente d'un lot dépendant de la propriété ci-dessus désignée sauf dérogation spéciale autorisée par l'administration et dans les conditions spécifiées à l'article 17 ci-après tous les acquéreurs successifs des lots à vendre devront les respecter.

Toute infraction à ces clauses entrainerait de convention expresse, si bon semble au vendeur; la résolution de la vente aux frais de l'acquéreur contrevenant qui aurait un délai de deux mois pour enlever les constructions qu'il aurait pu élever sur son terrain sans préjudice de tous dommages-intérêts envers le vendeur ainsi qu'il vient d'être stipulé.

ARTICLE DIX SEPTIEME : Dérogations

Les droits ont été cédés étant donné que les voies du lotissement sont aujourd'hui classées dans le domaine public.

Application de l'article concernant les destinations interdites (1.1) du Règlement de zonage du PLUm.

Application de l'article concernant les destinations autorisées sous conditions (1.2.) du Règlement de zonage du PLUm.

ARTICLE DIX HUITIEME : Frais

Tous les frais droits honoraires auxquels chaque vente donnera ouverture ainsi que ceux qui en seront la suite ou les conséquences seront supportées par les acquéreurs.

Les frais droits honoraires du présent cahier des Charges le cout du plan y annexé et le bornage seront également à la charge des acquéreurs.

Les acquéreurs pourront se faire délivrer à leurs frais toutes expéditions ou tous extraits tant des présentes que des actes relatifs à l'origine et à la transmission de propriété des immeubles à eux vendus.

ARTICLE DIX NEUVIEME : Election de domicile

Le vendeur et tous les acquéreurs demeurent soumis pour tous les effets des présentes et des ventes à réaliser à la juridiction du Tribunal Civil de l'Arrondissement. A cet effet domicile est élu par le vendeur à Cagnes sur mer en l'étude de Maître Pasqualini notaire Place Pétain.

P.S. Article 20e : Syndicat des propriétaires

(Voir additif ci-après)

SYNDICAT DES PROPRIETAIRES

Il est créé entre tous les propriétaires présents et à venir des terrains lotis et des voies et les personnes à qui le droit de passage serait conféré, une association syndicale libre dont chaque acquéreur fera partie de droit, par le fait même de son acquisition. Cette association sera constituée et gérée conformément aux dispositions de la loi du 21 Juin 1865 modifiée par la loi du 22 Décembre 1888 de la loi du 22 Juillet 1912 et du règlement d'administration publique du 10 Mars 1894.

La signature des contrats de vente par les acquéreurs comportera pour eux et leurs héritiers, représentants ou ayants droit, le consentement exigé par l'article 5 de la loi du 21 Juin 1865.

En conséquence chaque propriétaire devra en cas d'aliénation imposer à ses acquéreurs l'obligation de prendre ses lieu et place dans le syndicat, faute de quoi il restera engagé personnellement vis à vis de lui.

Les propriétaires collectifs seront tenus de se faire représenter au Syndicat par une seule personne; l'usufruitier représentera de plein droit le nu propriétaire.

Les propriétaires seront tenus de contribuer aux dépenses du Syndicat proportionnellement à la longueur de façade de leur lot. Ils auront droit dans les assemblées du Syndicat

à une voix par mètre de façade.

Les fractions de mètre ne seront pas comptées.

Les décisions prises dans les assemblées seront obligatoires pour tous les propriétaires quand même ils seraient absents, opposants ou incapables.

A partir du moment où le tiers du terrain aura été vendu et jusqu'au moment où toute la superficie aliénable du lotissement sera vendue il sera constitué un syndicat provisoire dans les assemblées pour lesquelles le vendeur aura un nombre de voix égal au nombre de mètres de façade dont il sera encore propriétaire.

Ce syndicat votera des statuts provisoires en se conformant aux dispositions légales rappelées à l'article précédent. Il ne pourra toutefois imposer à aucun acquéreur des dépenses dépassant annuellement deux pour cent (2 %) du prix principal de son acquisition.

Au moment où toute la superficie aliénable sera vendue le syndicat provisoire sera dissous et remplacé par un syndicat définitif lequel votera les statuts comme il est dit ci-dessus.

Le syndicat aura la charge de toutes les dépenses relatives aux travaux de premier établissement qui seront reconnus nécessaires après l'achèvement de ceux inscrits au programme du lotisseur approuvé par arrêté préfectoral conformément à l'article II de la loi du 19 Juillet 1924.

En conséquence au cas où de nouvelles lois décrets ou arrêtés légalement pris prescriraient dans le lotissement l'exécution de travaux autres que ceux que le vendeur a pris l'engagement de faire exécuter à ses frais ces travaux seraient à la charge des acquéreurs et le syndicat serait tenu de les faire exécuter que la majorité soit consentante ou non, les dépenses devant être réparties ainsi qu'il est dit plus haut.

Il aura également la charge de l'éclairage des voies du lotissement s'il y a lieu, des travaux d'entretien de réfection et de réparations des avenues, trottoirs caniveaux, canalisation égouts et généralement de tous les frais quelconques relatifs aux voies dont ils se servent.

Le syndicat paiera tous impôts et contributions afférents aux dites voies.

Il pourra s'il le juge à propos se charger de l'enlèvement des boues , neige, ordures ménagères et autres, organiser un service de garde ou de surveillance, et généralement entreprendre tous travaux rentrant dans ses attributions, telles qu'elles sont définies notamment par l'article 1er de

la loi du 22 Décembre 1888 et autres lois en vigueur.

L'assemblée générale fixera au début de chaque année les sommes présumées nécessaires pour les dépenses de l'exercice.

Ces sommes seront mises en recouvrement par trimestre et d'avance au moyen d'états arrêtés par le Président.

Les fonctions de Receveur du syndicat seront confiées au receveur municipal de la Commune conformément à l'article 15 de la loi du 22 Juillet 1912.

Le Président ou Directeur exercera les fonctions d'ordonnateur sous l'autorité de l'assemblée générale et dans les limites fixées par les statuts. Il ne pourra représenter le syndicat en justice sauf à titre conservatoire, ni intenter ou soutenir aucun procès sans une autorisation de l'assemblée.

Le syndicat cessera d'exister lorsqu'aura lieu l'incorporation totale à la voirie communale ou départementale des rues plages et avenues du lotissement comme il est dit au cahier des charges.

Chaque membre du syndicat aura le droit à tout moment de solliciter cette incorporation de l'autorité compétente et si celle-ci donne son adhésion, il suffira de la volonté d'un seul syndicaire pour que soit valable la cession du sol entier.

A partir de ladite incorporation les propriétaires seront affranchis de l'obligation contractuelle qui leur était imposée de faire partie du syndicat, sans préjudice du droit que tout ou partie d'entre eux auraient de constituer une association syndicale libre conformément à la loi du 22 Juin 1865 et du droit qui appartient au Préfet de les constituer en association syndicale autorisée, conformément à la même loi.