

1
Beaurin

C A H I E R des C H A R G E S 1952

LOTISSEMENT DU DOMAINE DE L'AUBAREDE :

sur le territoire de la Commune du C A N N E T et de MOUGINS

Dressé pour parvenir à la vente des terrains appartenant à l'indivision de l'AUBAREDE, représentée par son Administrateur Propriétaire - M. BORIES, demeurant à Villefranche - Corne d'Or.

CE cahier des Charges est applicable tant aux acquéreurs des lots qu'à leurs héritiers ou ayants cause.

Un plan de lotissement de la dite propriété demeurera annexé au présent cahier des charges.

En conformité de la Loi du 14 Mars 1919 et du 19 Juillet 1924 article 2 et des règlements en vigueur, le plan de lotissement, le cahier des charges et le programme des aménagements ont été déposés pour approbation à la Mairie du CANNET et de MOUGINS.

C H A R G E S E T C O N D I T I O N S

Les ventes dont il s'agit auront lieu aux charges et conditions suivantes qui devront être fidèlement exécutées de part et d'autre sous peine de dommages et intérêts et même de résolution de vente à savoir :

ARTICLE I - GARANTIE.-

Les ventes de terrains seront faites sous les garanties ordinaires et de droit de la part de la Société Venderesse. S'il y a plusieurs acquéreurs du même lot ils seront solidaires pour les effets de vente.

Les constructions ne pourront être édifiées qu'après la délivrance des autorisations prévues par le règlement sanitaire (permis de construire et d'habiter) et les arrêtés relatifs au plan d'urbanisme de la ville du Cannet et de Mougins.

La vente des lots et la construction d'immeubles ne pourront avoir lieu qu'après l'approbation du projet et la réalisation complète des travaux qui y sont prévus.

ARTICLE II - PRISE DE POSSESSION.-

Les acquéreurs deviendront propriétaires des lots de terrain à eux vendus par le seul fait des ventes consenties à leur profit.

L'Entrée en jouissance aura lieu le jour de la réalisation de la vente par acte authentique. Les acquéreurs seront tenus de prendre les lots de terrains acquis par eux, tels qu'ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir prétendre à aucune diminution du prix ou à une indemnité pour quelque cause que ce soit, notamment pour cause de mitoyenneté non plus que pour cause de l'état du sol ou du sous sol.

Les acquéreurs seront tenus d'acquitter à compter du jour de leur acquisition par acte authentique les contributions afférentes aux lots acquis par eux et aux voies en façade de ces lots jusqu'à mi-chaussées. . .

FRAIS - Tous les frais d'acquisition y compris le coût de la grosse pour le vendeur, les frais d'arpentage; de dressé de plan et de bornage seront à la charge de l'acquéreur. Celui-ci supportera également les frais des états sur transcription.

ARTICLE III -

Chacun des acquéreurs jouira des servitudes actives profitant au terrain acquis par lui et souffrira les servitudes passives apparentes ou non apparentes continues ou discontinues, s'il en existe, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres à ses risques et périls sans aucun recours contre les Sociétés Venderesses. Celle-ci déclare n'avoir créé elle-même sur les dits terrains aucune servitude et qu'il n'en existe pas d'autres que celles insérées au présent cahier des charges ou celles résultant des règlements municipaux de la ville du CANNET et de MOUGINS.

Les modifications apportées au plan ou aux conditions du cahier des charges seront préalablement soumises à l'approbation administrative.

Le cahier des charges sera inséré conformément à la loi, tant par les soins des lotisseurs que par les vendeurs successifs dans tous actes et promesses de vente et tous engagements de location et de location vente.

ARTICLE IV -

Le prix principal de chaque acquisition devra être payé entre les mains des vendeurs ou du notaire désigné par eux et devant lequel aura été passé l'acte de vente. A défaut de paiement à son échéance, soit d'une fraction du prix, soit d'un seul terme des intérêts et un mois après simple commandement de payer la fraction du prix ou les intérêts échus, la totalité de ce qui restera dû en principal, intérêts et accessoires, deviendra de plein droit et immédiatement exigible. En cas de résolution de vente, les sommes déjà versées demeureront acquises à la Société venderesse à titre d'indemnité.

ARTICLE V -

Chaque acquéreur sera tenu de faire procéder à ses frais à la transcription de son contrat au bureau des hypothèques dans le mois de son acquisition. Il fera en outre remplir, si bon lui semble les formalités de purge des hypothèques légales à ses frais. Le coût des états hypothécaires requis sur ces diverses formalités demeure à sa charge.

ARTICLE VI -

Indépendamment de l'action résolutoire qui appartient à la Société venderesse, chacun des lots de terrain vendu demeure spécialement affecté par privilège au paiement du prix et à l'exécution des clauses et conditions qui précèdent.

ARTICLE VII -

Il ne sera pas remis de titre de propriété aux acquéreurs. Chacun d'eux pourra se faire délivrer à ses frais, seulement, tous extraits et expéditions pour la délivrance desquels il est subrogé dans les droits de la Société venderesse.

ARTICLE VIII -

Pour l'exécution des divers actes d'acquisition ou leur suite, la Société vendeuse a élu domicile à VILLEFRANCHE CORNE D'OR.

Cette élection est attributive de juridiction.

ARTICLE IX -

Les acquéreurs seront tenus de faire édifier dans leurs lots des fosses septiques de type agréé par les règlements départementaux, ainsi que des bassins de un m³ minimum, pour la réserve d'eau.

ARTICLE X -

L'indivision de l'AUBAREDE, propriétaire de la source CARI-MAI, est autorisée par arrêté préfectoral en date du 2 Mai 1953 à distribuer l'eau potable dans le lotissement; l'eau est gratuite, mais les frais d'électricité pour assurer le pompage de l'eau, seront répartis tous les ans entre les propriétaires des terrains du lotissement.

Les canalisations d'eau, et d'électricité seront installées sur l'avenue desservant le lotissement. Les acquéreurs de chaque lot auront le droit de faire exécuter à leurs frais des branchements de canalisations. Cette faculté de branchement ne peut être utilisée par eux que pour desservir les lots de terrain faisant partie du lotissement et ne peut en aucun cas être employée directement ou indirectement au profit des propriétés voisines. (Ces branchements ne pourront dépasser un diamètre de 15 mm).

Les acquéreurs devront supporter que les lots acquis par eux soient traversés par des fils télégraphiques, téléphoniques et d'éclairage électrique.

ARTICLE XI -

Pendant un délai de vingt ans, allant jusqu'au 31 Décembre 1972, il ne pourra être édifié sur tous les lots du lotissement que des villas, constructions à usage d'habitation, hôtels, restaurants et commerces de détail. Passé ce délai, des exploitations commerciales ou industrielles pourront être créées sur les dits terrains à condition qu'elles soient de nature telle, que ni par l'odeur, ni par le bruit, ni par aucune autre raison, elles puissent gêner l'utilisation pour habitation bourgeoise, des lots de terrains avoisinants ? Dans cet ordre d'idée, il est interdit entre autre, l'établissement de forges, chaudronneries, soieries établies à bestiaux.

Dans l'ensemble du lotissement, il est interdit d'édifier des constructions ou chalets en bois ayant un caractère définitif. Les panneaux de publicité sont également interdits.

ARTICLE XII -

Tout acquéreur de terrain est tenu de le clôturer entièrement dans un délai de deux ans à compter du jour où il lui a été vendu.

Les murs de clôture sur les avenues privées du lotissement ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à cinquante centimètres ils pourront être surmontés de grilles de fer, de balustrades en bois ou grillages en fil de fer type Gantois sans que la hauteur totale puisse dépasser deux mètres. Les murs séparatifs des propriétés seront constitués par des murettes de béton de trente centimètres de hauteur et de vingt centimètres d'épaisseur surmontés de grillage métallique du type courant, le tout ayant une hauteur totale de un mètre quatre vingt centimètres.

Les murs de clôture séparant deux lots contigus devront être construits à cheval sur la ligne divisoire des lots. Le propriétaire qui aura fait construire le dit mur pourra exiger de son voisin le remboursement de cette mitoyenneté mais seulement à l'époque où ce voisin out été tenu de se clore lui-même.

Le remboursement deviendrait immédiatement exigible si le voisin clôturait entièrement son lot sur les autres côtés avant le délai qui lui était imparti.

ARTICLE XIII.-

Les acquéreurs des lots deviendront propriétaires des parties de route et trottoirs qui se trouveraient en bordure du lot acquis par eux, ceci jusqu'à mi-chaussée. Ils devront entretenir en bon état la partie de la viabilité leur appartenant.

Pour l'exécution de cette obligation, chaque propriétaire sera tenu de faire partie d'un syndicat des propriétaires qui sera créé pour l'entretien des voies et canalisations d'eaux, en conformité de la loi du 22 Juillet 1912.

Les acquéreurs ne pourront même en vue de construction effectuer sur les avenues des dépôts de nature à gêner la circulation.

Ils ne pourront pas s'opposer à ce que ces voies soient ultérieurement classées dans la voirie municipale. Ils devront dans ce cas céder gratuitement à la ville, la partie de chaussée leur appartenant à la condition que la ville en assure l'entretien.

ARTICLE XIV -

Afin de conserver la beauté du quartier aucune maison ne pourra être édifiée si les plans n'ont pas été tracés par un architecte.

Avant de faire commencer une construction, le propriétaire du lot devra faire connaître à l'Administrateur que cette condition se trouve remplie.

De plus, à l'effet de conserver au lotissement son caractère de parc, les acquéreurs des lots ne pourront faire d'abattage d'arbres se trouvant sur leur lot. Dans le cas où la construction d'une habitation ou dépendance nécessiterait la coupe d'un arbre, un plan d'état des lieux figurant les arbres devra être présenté avec la demande construction au service d'urbanisme qui jugera de l'utilité de la coupe.

ARTICLE XV -

La Société vendeuse ou ses ayants droit ne sauraient être recherchés par l'un quelconque des acquéreurs pour l'inexécution par l'un d'entre eux des conditions du cahier des charges ; Chaque acquéreur aura le droit d'actionner directement le propriétaire d'un lot, qui en n'observant pas le cahier des charges lui aurait causé un préjudice.

Nice le 23 AVRIL 1952

L'Administrateur de la Société.

