

COMMUNE D'AUBAGNE

LIEUDIT : ST MITRE

LOTISSEMENT DU

CLOS RUFISQUE EST

REGLEMENT

CADASTRE:

ST DH n° 86.87

88.91.92.93

94.95.96.97

ST BT n° 55

SURFACE TOTALE: 67.481 m²

⑥

Lotissement du
"CLOS RUFISQUE EST"

COMMUNE D'AUBAGNE

REGLEMENT

ARTICLE 1 - EXPOSE GENERAL -

Le lotissement du "Clos Rufisque Est" situé dans la Commune d'AUBAGNE (Bouches-du-Rhône) au lieu-dit Saint-Mitre comprend 73 lots qui ont pour vocation du n° 1 au 71 à usage d'habitation, n° 72 réservé pour un centre commercial et n° 73 réservé à la commune d'AUBAGNE.

Il aura pour surface totale : 67.481 m² qui sera répartie par tranche de travaux comme suit :

	Voie et parkings	Lots	Espaces verts
1ère Tranche	4.923 m ²	16.958 m ²	—
2ème Tranche	5.500 m ²	19.825 m ²	1.700 m ²
3ème Tranche	3.500 m ²	13.775 m ²	1.300 m ²
TOTAL	13.923 m ²	50.558 m ²	3.000 m ²

Propriété cadastrée : lieudit St Mitre, sous les n° 86, 87, 88, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97 ST DH et n° 55 ST BT.

.../...

ARTICLE 2 - AFFECTATION du SOL -

La propriété des voies, parkings, espaces verts et libres sera transférée indivisément aux acquéreurs dans les proportions déterminées par le présent Cahier des Charges.

Il sera créé une association syndicale pour la gestion des parties communes.

ARTICLE 3 - VOIRIE et EQUIPEMENTS -

Le lotisseur établira, à ses frais, les voies de desserte, les réseaux d'eaux, pluviales, usées, et d'énergie électrique, dans les conditions fixées par le programme des travaux du lotissement.

Il assumera l'entretien des ouvrages jusqu'à la constitution de l'Association Syndicale, qui en prendra la charge.

CHAPITRE II

ARTICLE 4 - LIMITES -

La limite des parcelles vendues ressort du plan de masse et sera matérialisée par le lotisseur sur le terrain pour faciliter le choix des acquéreurs sans que les limites ainsi définies puissent être considérées comme absolues, celles-ci résultant du bornage des lots.

ARTICLE 5 - MESURAGE et BORNAGE des LOTS -

Le bornage des lots et l'établissement des plans qui seront joints aux actes de vente seront effectués par le géomètre du lotisseur aux frais de l'acquéreur.

ARTICLE 6 - CLOTURES -

Il n'existe aucune obligation pour les acquéreurs de clôturer leurs lots.

En conséquence, les acquéreurs voisins de lots non vendus ne pourront exiger du lotisseur la clôture, de même que ceux-ci, ni aucun acquéreur, ne pourra se voir réclamer le paiement d'aucune mitoyenneté de murs ou clôtures quelconque.

Si des clôtures sont établies, elles pourront l'être à frais communs si les propriétaires mitoyens sont d'accord pour cet établissement.

0,60 cm au grillage

Dans tous les cas, ces clôtures devront être conformes aux plans et au Règlement, faisant partie du dossier soumis à l'approbation préfectorale.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION et VOLUME des CONSTRUCTIONS -

L'implantation des constructions sur chaque lot ressort du plan d'implantation des zones constructibles soumis à l'approbation de l'Administration. Le respect de ce plan de masse est imposé, tant pour maintenir l'harmonie de l'ensemble, que pour garantir à chaque propriétaire l'emplacement des constructions voisines au moment du choix de son lot

Toutes les adjonctions ou constructions isolées pour la création de garages, clapiers, poulailers, cabanes à outils, ateliers, gloriettes de jardin, etc ... sont strictement interdites.

Les agrandissements des bâtiments principaux ne pourront être tolérés que s'ils ne sont pas de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble. Ils devront, dans tous les cas, donner lieu à un Permis de Construire, délivré par les Services administratifs compétents.

Lorsqu'une construction n'est pas adossée à la limite séparative elle devra être éloignée de celle-ci d'une distance de quatre mètres au moins, appelée marge de reculement.

Aucune construction ne pourra dépasser une hauteur, mesurée en tous points des façades à partir du sol naturel, de 10 mètres à l'égout de la toiture.

ARTICLE 8 - UTILISATION et AMENAGEMENT des SOLS -

L'utilisation du sol ressort du plan de masse joint au présent dossier.

L'affectation des sols ainsi définie ne pourra être modifiée sauf autorisation spéciale des Administrations compétentes. En particulier, les lots cédés ne pourront être ni morcelés, ni lotis, ni subdivisés.

Il est inderdit d'ouvrir des carrières et de faire des fouilles en vue d'extraction de pierres ou de sable, sauf pour usage personnel, et, dans ce cas, après extraction, le sol devra être comblé et convenablement nivelé.

Les sols devront être entretenus de façon à ne causer aucune gêne au voisinage et ne pas porter atteinte à l'hygiène, la sécurité, la salubrité et l'esthétique du lotissement.

- Décharge des ordures ménagères -

Il ne devra être fait aucun dépôt de décharge, ordures ménagères ou autres sur les lots mêmes, les voies d'accès, ou sur les terrains voisins habités ou non, chaque acquéreur étant tenu d'assurer lui-même la destruction de ses propres déchets, par incinération, enfouissement ou remise au service communal de nettoyage.

- Débroussaillage -

Les propriétaires des lots sont tenus de faire débroussailler leurs lots afin d'éviter la propagation d'éventuels incendies de forêts, tous les ans entre Novembre et le Premier Janvier. A partir du 15 Février, le Syndic du lotissement se substituera automatiquement à tout propriétaire récalcitrant ou négligent, et fera débroussailler aux frais de celui-ci, au cas où l'envoi de deux lettres recommandées espacées de 15 jours serait resté sans effet, (réf. arrêté préfectoral du 7 Mars 1958).

ARTICLE 9 - PROHIBITIONS -

Tous les établissements ou industriels soumis ou non à l'enquête du "commodo et incommodo", sont rigoureusement interdits dans le lotissement.

Il en est de même de tous édifices à usage d'hôpital, de maison de repos ou de santé, de colonie de vacances, d'aménagement en terrain de camping ou de caravaning, et, de façon générale de toute installation destinée à un usage autre que l'habitat normal des lots, sauf autorisation spéciale de l'Association Syndicale, du Maître d'Oeuvre et des autorités compétentes.

Dans un souci de maintien du caractère résidentiel du lotissement, l'établissement de tout local à usage commercial ou l'affectation à cet usage de locaux existants, est soumis à l'agrément de l'Association Syndicale et du Maître d'Oeuvre du Lotissement.

Par le fait même de l'acquisition, les acheteurs de lots plantés s'engagent formellement à respecter les arbres existants actuellement sur leur lot. Ceux-ci ne pourront être abattus sous aucun prétexte sauf dans la stricte limite nécessitée par l'implantation des constructions, si émondés au-delà de la norme.

Seul est toléré, après accord du Syndic, l'abattage des arbres morts ou présentant des dangers de chute.

ARTICLE 10 - RESEAUX -

10-1 - Branchements :

Les branchements particuliers d'eau potable et d'énergie

électrique seront exécutés par les acquéreurs et à leurs frais sur les réseaux mis en place par le lotisseur.

Les acquéreurs devront eux-mêmes faire toutes démarches nécessaires auprès de l'E. D. F.

10-2 - Assainissement :

Les eaux usées, ménagères et de service devront obligatoirement être recueillies sur chaque lot et collectées vers le réseau intérieur du lotissement.

10-3 - Eau potable :

Le lotissement sera alimenté en eau potable par une canalisation d'eau établie par le lotisseur. Les constructions d'habitation ou assimilées sont assujetties au raccordement à ce réseau d'eau potable. L'eau sera distribuée à partir du réseau communal. L'Association Syndicale sera chargée de l'entretien du dit réseau, à partir de son point de branchement sur le réseau public existant.

10-4 - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant des toitures seront résorbées sur chaque lot.

ARTICLE 11 - VOIRIE -

La voie prévue au projet devra être maintenue comme telle jusqu'à une modification dans leur statut, comme leur passage dans la voirie communale. La voie et les espaces libres sont accessibles à tous les habitants du lotissement, à leurs mandataires ou ayants-droit et à toute personne à laquelle cette autorisation sera donnée par un propriétaire, un habitant ou un représentant de l'Association Syndicale.

Tous les propriétaires auront sur la voie et sur les espaces libres, droit de jour, vue et issue.

Tant que le classement dans la voirie communale ne sera pas intervenu :

- L'Association Syndicale souscrira auprès d'une compagnie d'assurances une police garantissant la responsabilité civile des acquéreurs pour l'usage des voies du lotissement et des espaces libres indivis.

Chaque propriétaire de lot s'engage, par le fait de l'acquisition du terrain, à supporter la part lui incombant des charges relatives à l'entretien des espaces libres communs, et notamment, celles afférentes à la rémunération d'une personne employée à cette tâche.

Les acquéreurs s'engagent, afin d'éviter le défoncement des chaussées, à ne pas faire passer sur la voie du lotissement des véhicules représentant une charge totale de plus de 5 tonnes, notamment au cours des travaux de construction.

En conséquence, ils s'engagent à faire figurer cette clause comme condition particulière dans tous les marchés qu'ils pourront amenés à passer avec des entrepreneurs. A défaut, et dans les autres cas, ils seraient responsables personnellement des dégâts occasionnés et seraient tenus à la remise en état immédiate sous peine de poursuites de la part du lotisseur ou du Syndic.

ARTICLE 12 - 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 lotisseur et sans que la présente clause puisse attribuer à qui que ce soit plus de droit qu'il n'en aurait en vertu de la Loi ou de tous titres réguliers non prescrits.

Les acquéreurs seront subrogés dans tous les droits, actions et obligations, aux lotisseurs relativement aux droits de passage et servitudes quelconques annoncées en suite de l'origine de propriété.

Le lotisseur se réserve le droit d'édifier aux endroits où bon lui semblera et en accord avec les administrations compétentes, tous panneaux publicitaires et, ce, jusqu'à la vente du dernier lot.

ARTICLE 13 - SERVITUDES PARTICULIÈRES -

Les propriétaires seront, de même, tenus de souffrir sans indemnité, sur les clôtures ou sur les constructions, l'apposition de tous signes ou éléments complémentaires, de la voirie, ainsi que toute installation pouvant être nécessaire pour l'éclairage, les lignes électriques ou téléphoniques, le réseau de distribution d'eau, de lutte contre l'incendie ou autres, ainsi que d'évacuation des eaux pluviales, de même que tous travaux d'entretien ou de remise en état de ces installations.

ARTICLE 14 - MODIFICATIONS -

Le lotisseur se réserve le droit d'apporter toutes modifications qu'il jugera utiles aux lots qui seraient restés en leur possession, après accord des Administrations compétentes, notamment de nombre, de forme et de surface. Toutefois, il s'engage à ne pas modifier le Cahier des Charges, sans l'accord de l'Association Syndicale.

CHAPITRE III

REPARTITION DES CHARGES

ARTICLE 15 - PARTIES COMMUNES -

Aux termes de l'article 5 de la Loi du 28 Juin 1938, sont réputées communes toutes les parties du lotissement qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou de l'autre des acquéreurs. Il en est de même des réseaux de distribution d'eau potable et d'électricité et de tous services profitant à l'ensemble des lots.

ARTICLE 16 - PROPRIETES INDIVISES -

La propriété des parties communes et services communs sera répartie indivisément entre les acquéreurs en proportion du nombre des lots, quelle que soit la surface de chacun de ces lots.

ARTICLE 17 - ASSOCIATION SYNDICALE -

En conséquence, les charges résultant de l'usage et de l'entretien des parties communes et services communs seront réparties entre les acquéreurs ou leurs ayants-droit, dans les proportions définies à l'article 16 ci-dessus.

Du seul fait de leur acquisition et tant qu'ils seront propriétaires, les acquéreurs ou leurs ayants-droit, seront membres d'office d'une Association Syndicale chargée de gérer et entretenir les parties communes et services communs du lotissement. Les statuts de cette Association Syndicale ont été établis par ailleurs et déposés conjointement avec le présent Cahier des Charges.

CHAPITRE IV

ARTICLE 18 - GARANTIE des VENDEUR -

Les ventes seront faites avec toutes les garanties ordinaires et de droit, sauf en ce qui concerne l'état et la nature du sol et du sous sol.

Tout acquéreur prendra le ou les lots vendus dans l'état où ils seront le jour de la vente sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution de prix en raison dudit état, quel qu'il soit, ni pour un autre motif, notamment pour une différence de surface. La vente étant faite en bloc et non à la mesure, la différence, excéderait-elle un vingtième, devra faire le profit ou la perte des acquéreurs.

ARTICLE 19 - CONTRIBUTIONS - ASSURANCES -

Les acquéreurs des lots bâtis ou non bâtis supporteront à compter du jour de leur entrée en jouissance, les contributions, taxes et impositions de toute nature auxquelles les biens à eux vendus sont et pourront être assujettis.

Les acquéreurs seront tenus de faire assurer les constructions élevées sur leur terrain, à une compagnie solvable, pour leur valeur réelle.

La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours de voisins, correspondant à la valeur réelle des deux immeubles les plus proches.

ARTICLE 20 - TRANSCRIPTION du CAHIER des CHARGES -

Une expédition du présent Cahier des Charges sera transcrite au Bureau des Hypothèques de MARSEILLE.

ARTICLE 21 - EFFETS des CONDITIONS CI-DESSUS -

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, 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 d'un mois, à payer tous dommages et intérêts aux lotisseurs.

ARTICLE 22 - FRAIS -

Chaque acquéreur paiera, le jour de la signature de l'acte de vente, en sus et sans diminution de son prix, entre les mains et sur simple quittante du Notaire, désigné pour recevoir l'acte :

- 1 - Les frais d'acquisition et d'acte, les honoraires du notaire et les honoraires du géomètre pour frais de délimitation, de bornage et de levé de plan.
- 2 - Les frais d'établissement et d'impression du présent Cahier des Charges fixés forfaitairement à la somme de : 50 Frs par exemplaire.

Le lotisseur ne remettra aux acquéreurs aucun ancien titre de propriété, mais du seul fait des ventes qui leur seront consenties, les acquéreurs seront subrogés dans leurs droits pour se faire délivrer personnellement et à leurs frais, tous extraits et expéditions d'actes concernant les lots par eux acquis.

ARTICLE 23 - CONTESTATIONS -

En cas de contestation quelconque entre un ou plusieurs acquéreurs et lotisseur, il est fait attribution de juridiction au Tribunal compétent de MARSEILLE.

ARTICLE 24 - CLASSEMENT des VOIES -

Le classement des voies dans la voirie publique peut intervenir à tout moment, sans que les propriétaires des lots puissent s'y opposer.

Fait à

STATUTS de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

ARTICLE 1er - Par le fait de leur acquisition, les acquéreurs des lots du lotissement "Clos RUFISQUE EST", seront de plein droit membres d'une association syndicale libre, constituée dans les termes des lois des 21 Juin 1865, 22 Décembre 1888 et du Décret du 22 Décembre 1926 et qui fonctionnera suivant les statuts et à partir du moment ci-après indiqué.

Cette association sera constituée par les soins du lotisseur, dès que les deux tiers des lots auront été vendus. Jusqu'à ce moment, le vendeur sera tenu de faire face à toutes les charges et obligations qui incomberaient à l'association, sans pouvoir en réclamer le remboursement aux premiers acquéreurs.

La signature des contrats de vente par les acquéreurs comportera pour eux et leurs héritiers, représentants ou ayants droits ; le comportement 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 l'association, faute de quoi il restera engagé personnellement vis à vis de celle-ci.

ARTICLE 2 - L'Association Syndicale Libre aura pour objet la gestion et l'entretien de la voie créée et de ses dépendances, ainsi que des ouvrages d'adduction d'eau, d'évacuation des eaux usées, et de la station de relèvement des eaux usées.

Le siège de l'Association sera le domicile de son directeur ou tout autre endroit à déterminer par l'Assemblée Générale.

ARTICLE 3 - L'Assemblée Générale se compose de tous les propriétaires acquéreurs d'un ou plusieurs lots déterminés sur le plan de masse d'origine, ayant une façade sur la voie créée.

Les propriétaires indivis d'un même immeuble sont tenus de se faire représenter par une seule personne ; les mineurs et autres inca-

pables sont représentés par leurs représentants légaux, l'usufruitier représente le nu-proprétaire ; les fondés de pouvoir peuvent être eux-mêmes membres de l'Association.

L'Assemblée Générale se réunit dans le courant du mois de Février de chaque année au lieu indiqué par le Directeur dans les lettres de convocation.

Les dépenses de gestion et d'entretien des ouvrages collectifs seront réparties uniformément entre les Propriétaires utilisant ces ouvrages.

L'Association Syndicale sera dissoute de plein droit lorsque la voirie et les réseaux seront pris en charge par la Commune.

ARTICLE 4 - L'Assemblée Générale, lors de sa première réunion, élit un Directeur.

Le Directeur préside les réunions de l'Assemblée Générale de l'Association Syndicale et représente l'Association vis à vis des tiers.

Le lotisseur fera partie de droit de l'Association Syndicale pour chaque lot de terrain non vendu. Il participera à toutes les dépenses pour les dits lots.

Fait à *Marseille* le *14.2.70*

Vu pour être annexé
à l'arrêté préfectoral
de ce jour

Marseille, le *7 AOUT 1970*

Cy

