

## **7. CAHIER DES CHARGES ET SERVITUDES**

### **7.1. OBJET**

Le présent Cahier des Charges et Servitudes (ci-après dénommé "CAHIER DES CHARGES"); fixe les charges et servitudes générales et particulières instituées sur le Lotissement "**LA PLANTATION MARGUERY**" effectué par le vendeur sur les terrains dont il est propriétaire. Le présent Cahier des Charges est applicable en principe uniquement, sauf la dérogation ci-après, à l'intérieur des limites du Lotissement telles que figuré au plan annexé à l'acte de Maître Maigrot ci-dessus relaté.

Toutefois par dérogation son application pourra être étendue aux surplus des terres du Vendeur ainsi qu'aux parcelles figurant à son nom et à ceux de Messieurs ALEXIS JOSEPH MARIE JACQUES MARC LECLEZIO et autres et MARIE BENOIT LENOIR et de Madame JACQUELINE MARGUERITE VERONIQUE MAINGARD DE LA VILLE-ES-OFFRANS, épouse DE SOUZA, tels que ces surplus et parcelles sont indiqués au susdit Plan du Lotissement. Tous ces terrains se trouvant en effet soit enclavés dans le périmètre du Lotissement ou jouxtant avec celui-ci, à condition toutefois que les propriétaires de ces lots, autre que le Vendeur, acceptent de se plier aux stipulations contenues aux présentes et qui leur seront applicables et deviennent membres de l'Association Syndicale.

Le présent Cahier des Charges est opposable à quiconque possède ou occupe, à bon droit ou sans titre, tout ou une partie d'une parcelle située dans le périmètre du Lotissement et à tous étrangers au Lotissement qui auraient acceptés, comme prévu ci-dessus, de s'y conformer.

### **7.2. ASSOCIATION SYNDICALE**

Une Association Syndicale ayant la personnalité civile résultant de l'application de l'Article 664-95 du Code Napoléon veillera à l'application et au bon fonctionnement de ces charges et servitudes, obligatoirement composée des propriétaires des Lots situés dans le périmètre du Lotissement qui y sont de plein droit groupés, cette Association qui portera la dénomination de **ASSOCIATION DES PROPRIETAIRES DU LOTISSEMENT "LA PLANTATION MARGUERY"** est régie par des Statuts reproduits ci-après sous l'Article 9 du présent acte.

**7.2.1.** Tout acquéreur d'un Lot devient automatiquement Membre de l'Association et devra obligatoirement, en vertu des présentes, adhérer aux dits Statuts.

Les personnes étrangères au Lotissement ci-dessus nommées à l'Article **7.1.** pourront devenir membre de l'Association pour et en vertu des causes ci-dessus énoncées.

**7.2.2.** Les propriétaires des terrains cités à l'Article **7.1** ci-dessus, leurs ayants droit et ayants cause, pourront à n'importe quel moment, attendu la situation géographique de leurs terrains, demander leur adhésion à l'Association Syndicale et celle-ci leur sera acquise de plein droit.

En devenant membre de l'Association, ces personnes devront obligatoirement adhérer à ses Statuts et auront les mêmes droits et supporteront les mêmes charges et servitudes que les propriétaires des parcelles se trouvant dans le périmètre du Lotissement à l'exception toutefois des servitudes ayant trait aux constructions pour celles existant déjà sur leurs parcelles au moment de leur adhésion.

Toutes références faites ci-après aux "Acquéreurs" ou "aux propriétaires" seront réputées faites à ces adhérents.

Lors de l'adhésion de ces nouveaux membres à l'Association Syndicale, le Syndic fera procéder par le Notaire détenteur de la présente Minute à un réajustement des Cent/Millièmes ci-après établis et conférant le droit de vote aux membres de l'Association en Assemblées Générales, en utilisant les mêmes critères que ceux présentement appliqués.

**7.2.3.** Tout acquéreur d'un Lot a de plus l'obligation de se faire connaître au Syndic de l'Association dans un délai de trente jours après la signature du Contrat de Vente.

**7.2.4.** Il perd automatiquement la qualité de Membre en cas de revente, cession ou donation dudit Lot sans préjudice de l'application des Articles 7.30 et 7.32 du présent acte.

### **7.3 PROPRIETE DU SOL**

Les terrains compris dans le périmètre du Lotissement font l'objet, selon les plans et les pièces écrites annexés à l'acte de Me. Marie François Ignace Jean Hugues Maigrot, Notaire, cité à l'exposé qui précède, d'une division entre, d'une part, les surfaces destinées à recevoir les infrastructures à usage commun du Lotissement (parties communes énumérées aux Articles 7.12 et 7.13) et d'autre part, les surfaces destinées à être cédées aux acquéreurs particuliers (parties privatives).

Les parties privatives sont constituées par lots distincts nettement définis au plan parcellaire du Lotissement. Ce plan, ayant reçu les autorisations administratives conformément à la législation sur les Lotissements, servira de document de base pour l'établissement des actes de vente.

Toute subdivision et tout morcellement des parcelles est interdit même en cas de succession, les indivisaires ne pouvant avoir recours qu'à la licitation.

Cette servitude particulière est instituée pour que le Lotissement conserve son caractère d'oasis de paix et de tranquillité ce qui ne serait plus le cas si les Lots étaient subdivisés ou morcelés à l'infini, semblables subdivisions ou morcellements créant par ailleurs une pression insoutenable sur les équipements communs prévus pour desservir un nombre limité d'habitations.

De plus les propriétaires des parcelles habilités à recevoir plusieurs bâtiments peuvent soumettre l'ensemble au Statut de la Copropriété des Immeubles Bâtis dans le cadre d'une réalisation pavillonnaire ou encore utiliser comme véhicule légal une Société Civile Immobilière d'Attribution en Jouissance seulement.

#### **7.4 NATURE DE L'OCCUPATION**

**Les résidences et les locaux commerciaux devront être occupés par des personnes de bonne vie et moeurs.**

##### **7.4.1 LA PARTIE RESIDENTIELLE**

Les Lots issus du Lotissement sont affectés principalement aux logements de caractère résidentiel sauf dans la partie commerciale qui se trouve face à la route publique de Rivière Noire à l'une des extrémités du Lotissement.

La partie résidentielle du Lotissement est réservée exclusivement aux constructions à usage d'habitation bourgeoise et à celles qui en sont le complément indispensable.

Toutes autres constructions dans la partie résidentielle que des maisons principales d'habitation, de campagne ou d'agrément sont interdites.

La construction d'appartements aux endroits prévus à cet effet ou sur des terrains qui peuvent par leur superficie et situation les recevoir, est

permise à condition que ceux-ci soient destinés à l'habitation exclusivement bourgeoise.

**7.4.2.** Les propriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de la Cité ne soit, à aucun moment, troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités ou des gens à leur service. Ils ne pourront avoir aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre ou criard. Les chiens de chasse particulièrement ne sont pas admis.

**7.4.3.** Sont interdits au sein de la partie résidentielle du Lotissement:

**a)** Toute implantation d'établissement artisanal ou industriel ainsi que leurs annexes.

**b)** Toute construction ou installation qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la tenue, la salubrité ou la commodité d'une zone d'habitat résidentiel. En particulier sont interdites toutes constructions à usage d'étable, d'écurie, de porcherie, de clapier, de poulailler ou ayant pour but l'élevage des animaux.

L'installation de volières légères est par contre autorisée.

**c)** Toute boutique ou établissement commercial et assimilé.

**d)** L'exploitation du sol à des fins agricoles, sauf en tant que jardin potager à l'usage des occupants des logements.

**e)** L'affouillement du sol en vue de l'extraction des matériaux, sauf pour les besoins de la construction des logements des occupants ou pour l'aménagement d'une piscine.

**f)** L'utilisation de parcelles ou d'espaces communs comme entrepôts ou lieux de dépôts permanents de matériel ou de matériaux ou comme lieux de décharge d'ordures.

g) L'utilisation des parcelles ou des espaces communs par des nomades, des vagabonds ou des campeurs.

#### **7.4.4. LA PARTIE COMMERCIALE**

Dans les locaux commerciaux et sous réserve que les règlements de police et autres l'autorisent, il sera permis d'exercer toutes sortes de commerces et d'activités professionnelles à l'exception de ceux énumérés au paragraphe suivant.

Sont ainsi formellement proscrits au sein de la partie commerciale les sièges, bureaux, salles de réunions de parties politiques et d'associations syndicales, les bureaux de deuil et les "Sex Shops".

Tout commerce exploité dans les lieux ne devra pas être d'une nature dangereuse, insalubre ou susceptible d'incommoder par des lumières, les bruits et les odeurs les autres occupants du Lotissement.

Les cabarets, night clubs, discothèques et autres établissements de spectacles devront être totalement insonorisés, l'utilisation de faisceaux lumineux, laser ou autres, pour localiser ces lieux est également prohibée.

Les restaurants et autres lieux préparant des mets devront obligatoirement être équipés de dispositifs spéciaux pour éliminer les odeurs de cuissons et autres.

**7.4.5.** Les mutations successives ne peuvent avoir pour effet de modifier l'affectation initiale du Lotissement.

#### **7.5 USAGE DES LIEUX ET SERVITUDES**

Toute activité susceptible d'entraver le fonctionnement du Lotissement, de nuire au respect des différentes affectations définies pour chacune des parties du terrain ou de troubler la jouissance des lieux est interdite.

Dans l'intérêt général, les acquéreurs des Lots doivent accepter sur leur clôture ou devant leur terrain des plaques et panneaux de signalisation jugés nécessaires pour le bon fonctionnement du Lotissement, à l'exclusion de tout panneau de caractère publicitaire sauf dans la partie commerciale. Aucune indemnité ne leur sera due. Ils ne peuvent s'opposer davantage à la mise en place ou au passage le long de leurs Lots des différents éléments d'infrastructures générales ou de bordages.

## **7.6 PLANTATIONS**

**7.6.1.** Les parties des terrains qui ne seront pas occupées par des éléments revêtus du réseau de voirie et les passages piétonniers et "parkings" communs ou qui ne seront pas construites, recevront obligatoirement des plantations, par l'Association, pour les parties communes et par les propriétaires, pour les parties privatives.

**7.6.2.** Ces plantations seront exécutées après la mise en place complète des réseaux afin de s'adapter à leurs tracés. Elles comprendront pour les parties communes:

**a)** Des plantations d'alignement destinées à l'esthétique générale du Lotissement et à la mise à l'ombre des circulations piétonnières et des parkings qui seront réalisés avec des arbres qui ne devront pas toutefois dépasser la hauteur permise pour les toitures des maisons, à raison d'un arbre tous les huit à dix mètres d'entre axe environ, le long des chemins et en quinconce.

**b)** Des espaces verts paysagés destinés à la décoration de certains points du Lotissement qui seront réalisés avec des gazons, des massifs floraux, des arbustes à fleurs et des arbres d'ombrage sur les parties communes affectées aux zones vertes.

c) Des écrans de végétation dense destinés à isoler les parcelles périphériques des constructions voisines extérieures au Lotissement ou à masquer certaines installations peu esthétiques qui seront réalisés avec des arbres à feuillage épais et bas, avec des arbres de haute tige pour la partie supérieure de l'écran et avec des buissons d'arbustes floraux.

**7.6.3.** Elles comprendront pour les parties privatives:

a) Des jardins entourant les constructions particulières qui devront être particulièrement soignés pour donner l'aspect accueillant et de qualité recherché par le promoteur pour l'ensemble du Lotissement.

b) Des plantations sur les parcelles d'arbres à feuillage bas destinés à l'ombrage ou à l'agrément de l'oeil dans une densité qui ne devra pas être inférieure à un arbre pour Quatre Vingt Mètres Carrés.

**7.6.4.** Les arbres qui, pour une raison quelconque, devront être abattus, seront obligatoirement remplacés par un nombre égal d'arbres appelés au même développement.

## **7.7. EVACUATION DES ORDURES ET DECHETS**

Un système de ramassage et éventuellement de stockage provisoire des ordures ménagères sera mis au point par l'Association Syndicale en coordination avec les pouvoirs publics.

Les occupants des logements résidentiels et des bâtiments commerciaux du Lotissement devront se plier aux conditions de stockage et de ramassage qui seront déterminées par l'Association en fonction des impératifs de propreté du Lotissement et des heures de passage des véhicules de ramassage. Les déchets d'autre nature que les ordures ménagères, tels que gravats, débris végétaux etc... devront obligatoirement être évacués à la décharge publique par les propriétaires ou leurs locataires qui seront à l'origine de leur production, et ceci à leurs frais.



## **7.8. ASSURANCES**

L'Association Syndicale devra s'assurer dans la limite de son objet, contre:

- a) L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et éventuellement le gaz, les dégâts des eaux,
- b) Le recours des voisins et le recours des locataires,
- c) La responsabilité civile pour les dommages causés aux tiers par des infrastructures des parties communes.

## **7.9 DROITS ET OBLIGATIONS PARTICULIERS DES PROPRIETAIRES DE LOT**

Lorsque les acquéreurs seront effectivement devenus propriétaires de leur Lot, ils seront Membres de plein droit, de l'Association Syndicale des propriétaires et ils s'engagent, tout comme s'engageront ceux qui auront par la suite adhéré à l'Association, à s'acquitter auprès d'elle de leur quote-part des charges, provisions sur charges et toute participation qui leur seront demandées en vue d'assurer l'entretien ou le fonctionnement et l'amélioration du Lotissement.

Les dites charges étant définies et réparties ci-après dans les Statuts de l'Association Syndicale.

Les propriétaires devront obligatoirement effectuer la mise en valeur du sol de leur parcelle (plantation d'arbres et jardin) dans un délai d'un an à partir du jour de la prise de possession de leur terrain.

Toute construction commencée devra obligatoirement être achevée dans un délai de deux années.

Tout manquement partiel ou total à ces prescriptions et, par la suite, tout entretien insuffisant du Lot et des constructions ayant pour effet de nuire à la bonne tenue du Lotissement, seront considérés comme des

troubles de jouissance pour le voisinage et traités comme tels par l'Association. Tout membre de l'Association est tenu de subir les diverses servitudes d'intérêt général, prévues au présent acte provenant de la situation de son terrain par rapport aux différentes voies, ouvrages ou installations à usage commun. En contre-partie, chaque propriétaire, aura sur les différents réseaux communs des droits d'utilisation, de jour, de vue et d'issue. Il aura les mêmes droits de circulation et de stationnement sur toutes les voies du Lotissement, que son terrain y ait ou non directement accès. Chaque propriétaire est tenu de respecter intégralement l'ensemble des prescriptions contenues dans le présent acte et sera responsable devant l'Association Syndicale des infractions aux règles communes qui pourront être constatées sur son Lot, tant en matière d'aménagement que de trouble de jouissance pour le voisinage.

#### **7.10. REGLEMENTATION GENERALES ET SANCTIONS**

Les règlements généraux de police publique sont applicables sur le territoire du Lotissement et sur ceux qui lui sont annexés. Les infractions relevées par les Autorités seront poursuivies dans les conditions du droit commun.

Les infractions aux règlements particuliers du présent acte peuvent être relevées par les Agents de l'Association Syndicale des Propriétaires ou par des experts mandatés à cet effet. Elles peuvent, s'il y a lieu, entraîner des poursuites judiciaires par l'Association contre les propriétaires contrevenants ou défaillants.

#### **REGLEMENTATION PARTICULIERE AUX ESPACES COMMUNS**

**7.11.** Les Articles suivants (7.12. à 7.14.) fixent les règles, charges et servitudes prescrites pour l'aménagement et l'entretien de l'ensemble des espaces communs du Lotissement tels qu'ils sont définis aux Articles

précédents et figurés au plan parcellaire du Lotissement, ainsi que pour le déroulement des activités qui y sont autorisées.

L'Affectation de chacun de ces espaces devra être conforme aux prescriptions du présent Cahier des Charges.

#### **7.12. SITUATION JURIDIQUE ET AFFECTATION**

Les voies de circulation automobile et piétonniers, les lampadaires qui éclairent les routes, les portes et guérites commandant l'accès au Lotissement, les réseaux divers d'adduction d'eau, d'électricité, de téléphone et les ponts et caniveaux d'évacuation des eaux pluviales, les emprises correspondantes à ces infrastructures et les espaces libres du Lotissement deviendront la propriété de l'Association Syndicale qui en aura libre jouissance et disposition.

Ces ouvrages et emprises sont exclusivement destinés soit à la circulation des véhicules et des piétons, soit à la desserte technique des parcelles privées du Lotissement et ne peuvent être soustraits à ces usages.

Aucune autre affectation que celle figurant sur les plans du Lotissement ou définie au présent acte ne pourra être donnée aux différentes parties communes, qu'il s'agisse des sols ou des ouvrages.

#### **7.13. UTILISATION ET JOUISSANCE DES LIEUX**

a) L'utilisation des parties communes du Lotissement est uniquement réservée aux propriétaires des Lots, ainsi qu'à leurs visiteurs, invités et fournisseurs pour les espaces communs, à l'exclusion de tout autre utilisateur.

b) Toute construction est interdite sur les espaces communs du Lotissement, excepté en ce qui concerne des petits bâtiments, installations ou ouvrages d'intérêt collectif que l'Association déciderait d'édifier pour un meilleur fonctionnement du Lotissement. Ces équipements complémentaires

devront être à l'usage exclusif du Lotissement et leur réalisation ne pourra, en aucun cas, entraîner une nouvelle appropriation du sol au profit d'une personne quelconque.

c) L'Association ne pourra s'opposer à l'utilisation des voies du Lotissement dans un intérêt public général ou collectif supérieur. Mais elle pourra exiger en contre-partie, soit le classement des voies intéressées dans le domaine communal, soit la participation financière des usagers étrangers au Lotissement, si les voies en cause sont appelées à desservir d'autres Lotissements ou installations voisines de caractère public ou privé. Réciproquement, l'Association ne pourra s'opposer au classement des voies du Lotissement dans la voirie communale si les pouvoirs publics le demandent et s'engagent à assurer la gestion et l'entretien des voies intéressées dans le respect des prescriptions du présent acte.

d) La circulation et le stationnement des véhicules automobiles sont interdits dans l'emprise des espaces plantés et en général, hors des voies carrossables prévues à cet effet, excepté pour les véhicules de sécurité tels que: pompiers, ambulances, polices, en cas de nécessité.

e) Le Stationnement des véhicules sur les voies carrossables sera de type unilatéral alterné suivant une cadence à déterminer par l'Association. Afin de ne pas encombrer inutilement les voies, les occupants des logements devront ranger systématiquement leurs véhicules sur l'emprise de la parcelle qu'ils occupent, et non sur les voies. Il ne sera pas toléré des stationnements de longue durée dépassant vingt quatre heures sur les parkings communs.

#### **7.14. GESTION ET ENTRETIEN**

a) L'Entretien et la gestion des parties communes sont à la charge de l'Association Syndicale du Lotissement.

b) Les dégradations des réseaux de la voirie, des espaces verts, des panneaux de signalisation et d'une manière générale de toutes les installations des parties communes, entraînées par une utilisation abusive et anormale, notamment lors des travaux de construction particuliers, seront à la charge du propriétaire du Lot responsable de cette utilisation, que ce soit de son fait ou du fait de l'entreprise travaillant pour son compte.

C'est ainsi que les propriétaires devront veiller particulièrement lors des travaux sur leurs lots que les camions utilisés par l'entreprise travaillant pour leur compte ne causent aucune dégradation aux réseaux de la voirie par un excès de charge de matériaux notamment et que leurs occupants et préposés déchargent lesdits matériaux sur les Lots desdits propriétaires et non sur les espaces communs.

c) Si le propriétaire, dont la responsabilité est engagée, ne fait pas procéder aux réparations et remises en état nécessaires dans un délai d'un Mois, l'Association sera en droit de faire exécuter les travaux nécessaires aux frais du propriétaire défaillant.

d) L'Association sera tenue d'entretenir les espaces plantés communs et de maintenir la densité de végétation résultant des aménagements initialement effectués. Elle devra assurer le renouvellement des plantations qui viendraient à dépérir et dont l'abattage serait devenu nécessaire.

### **REGLEMENTATION PARTICULIERE AUX ESPACES PRIVES**

**7.15.** Les Articles suivants (7.16. à 7.26) fixent les règles, clauses et servitudes particulières instituées pour les Lots à usage privatif telles que figurées sur le plan parcellaire du Lotissement.

#### **7.16. PERMIS DE CONSTRUIRE**

Tout propriétaire d'un Lot est tenu de solliciter l'autorisation réglementaire de construire délivrée par l'administration. Toutefois il devra

obtenir au préalable l'agrément de l'Association Syndicale sur son projet qui devra être conforme aux prescriptions ci-après relatives à la surface constructible (Article 7.17 ci-après) aux caractéristiques des constructions principales (Articles 7.18 à 7.21 ci-après) afin que le projet en question une fois exécuté soit en harmonie avec le reste de l'ensemble prévu pour le Lotissement.

L'Association devra consulter le conseil syndical qui pourra se faire conseiller par un architecte.

La décision de l'Association sera finale et sans appel.

a) Aucun agrément de l'Association ni permis de construire administratif ne pourront être accordés pour des constructions non conformes aux prescriptions du présent Cahier des Charges.

b) Les clôtures, y compris les portes et portails devront être conformes aux prescriptions de l'Article 7.21 ci-après.

Aucune construction ne pourra être entreprise sur un Lot si le propriétaire ne produit pas au Syndic ou à ses préposés son autorisation de construire.

Aucune construction ayant un caractère provisoire ne pourra être agréée ni autorisée.

c) Ni l'Association, ni les propriétaires ne pourront être tenus responsables d'un éventuel refus de permis de construire de la part de l'Administration.

#### **7.17. OCCUPATION DU SOL**

Pour les Lots destinés à un usage résidentiel, la surface occupée par les constructions ne pourra dépasser Vingt Cinq pour cent (25%) de la surface de la parcelle.

Aucune construction ne devra être située à moins de deux mètres des balisages de chaque terrain (quatre mètres des extrémités de chaque terrain dans le sens de la longueur).

Ces restrictions ne s'appliqueront pas pour les Lots à usage commerciaux.

## **7.18. CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES**

### **STYLE ET CONTRAINTES DE CONSTRUCTIONS**

#### **(a) Hauteur Maximale**

Les constructions ne pourront avoir une hauteur dépassant Huit Mètres (8ms) du sol, telle que mesurée dans le "Architectural Guidelines" dont il sera ci-après question et ne pourront comporter plus d'un étage.

Les restrictions ci-dessus:

**(i)** concernant la hauteur maximale des constructions ne s'appliqueront pas aux Lots se trouvant en dernière rangée côté montagne attendu que ceux-ci ne peuvent gêner la vue d'aucuns voisins et aux constructions érigées sur les Lots commerciaux, qui pourront avoir elles une hauteur de Dix Mètres;

**(ii)** concernant la limite d'un étage ne s'appliqueront pas pour les lots qui en fonction de la déclivité de leur terrain peuvent contenir un sous-sol comme établi dans le "Architectural Guidelines" et aux Lots définis en **(i)** ci-dessus qui pourront comporter deux étages.

#### **(b) Emplacement du bâtiment**

La construction unique autorisée sauf à l'intérieur des Lots où il sera possible de construire plusieurs maisons en respectant toutefois le pourcentage du sol constructible, devra être située à l'intérieur de la zone constructible en respectant les distances entre les balisages et les autres constructions.

**(c) Style - Superficies du bâtiment**

Les toitures seront en principe en pente.

L'Angle de la toiture par rapport à l'horizontale sera compris entre 15° à 45° et prévoiera un débord de toitures d'un minimum de soixante quinze (75) cms.

Une toiture partiellement horizontale ne couvrant pas plus de 20% de la surface totale du toit sera permise si elle est préalablement autorisée par l'Association Syndicale par écrit.

Les bordures de pignons devront avoir un dépassement minimum de vingt (20) cms.

Les arches si elles sont utilisées en façade doivent être simples et sans fioritures.

Toutes les arches dans une même construction doivent être du même type.

L'installation de Chauffe eau solaires est autorisée à condition que le réservoir d'eau soit placé au sol de même que les miroirs solaires à moins que ceux-ci soient intégrés dans le toit.

Le coefficient d'occupation de sol (25%) sera mesuré en comptant l'épaisseur des murs et les varangues couvertes.

La superficie habitable de l'étage ne doit pas dépasser Soixante pour cent (60%) du coefficient d'occupation du sol.



### **(e) Matériaux autorisés**

Les matériaux autorisés pour la construction du toit sont les suivants:

- Bardeaux en bois peint sur charpente en bois.
- Dalle inclinée en béton perpétuellement recouverte de bardeaux en bois ou de tôle d'acier emboutée et laquée au four, ou de verts tuiles, tuiles de terre cuite ou de ciment.

Les tôles planes ou ondulées galvanisées ordinaires ne sont pas autorisées.

Les bardeaux, tôles et verts tuiles devront être peints aux couleurs autorisées.

Les tuiles de terre cuite ou de ciment devront être colorés aux couleurs autorisées.

### **(b) Ouvertures**

Sont autorisés les portes et fenêtres en bois (vernis ou peints), métalliques galvanisées, P.V.C. et aluminiums.

### **(g) Façades et Murs Verticaux**

Les façades et murs verticaux apparents doivent obligatoirement faire l'objet d'un "fini" conventionnel (crépissage en ciment ou bois) et enduits de peinture ou vernis.

Seuls les plinthes et soubassements peuvent être en pierres.

Si des colonnes en béton sont utilisées, elles devront être de trente cinq (35) cms d'épaisseur au moins.

Les toitures de varangues ou combles doivent avoir une inclinaison entre 5 et 15° et un dépassement minimum de soixante quinze (75) cms.

### **(h) Couleurs**

Les façades et murs verticaux apparents doivent obligatoirement être peints aux couleurs suivantes: Ivoire, Coque d'oeuf, blanc cassé, crème pale, "honey suckle" et "terracotta".

Les toitures en bardeaux ou tôles galvanisées, référence **"PROFILAGE OCEAN INDIEN LIMITEE"**, ne seront peints qu'aux couleurs suivantes:

Vert sapin, vert menthe, bleu d'orage, bleu ardoise, beige siam et terre de volcan.

Les toitures seront peintes aux couleurs suivantes:

Vert sapin, graphite, bleu pacifique, rouge foncé, "parakeet" et coque d'oeuf.

Une charte des couleurs autorisées est incluse à l'"Architectural Guidelines" en cas de doute, l'Acquéreur pourra consulter l'Association pour obtenir le feu vert de celle-ci.

Les ouvertures et portes seront peintes obligatoirement aux couleurs coque d'oeuf, rouge foncé ou verte sapin sauf si elles sont en bois, aluminium ou P.V.C qui peuvent conserver leurs couleurs d'origine, le bois devant toutefois être verni.

#### **7.19. BATIMENTS ANNEXES**

La construction de hangars à bateaux et de garages est autorisée à condition d'être limités à un Rez de Chaussée avec le même type de toiture que pour les maisons.

Tout bâtiment annexe devra former corps avec le bâtiment principal.

Les matériaux constitutifs des bâtiments annexes devront être de même nature que ceux du bâtiment principal et les couleurs utilisés celles définies ci-dessus.

#### **7.20. ASPECT GENERAL DES CONSTRUCTIONS**

Les bâtiments principaux et leurs annexes devront être construits dans le respect du style et des contraintes ci-dessus énumérées afin de constituer un ensemble équilibré et harmonieux correspondant au niveau de qualité recherché pour le Lotissement.

En conséquence, toute modification ultérieure portant atteinte à l'esthétique et à l'uniformité du Lotissement est strictement interdite. Tout propriétaire qui par une modification importante des parties construites sur son Lot porterait atteinte à l'esthétique et à l'unité du Lotissement, et refuserait de procéder aux rectifications nécessaires, serait poursuivi conformément aux dispositions du présent acte.

#### **7.21. CLOTURES ET PORTAILS**

Il n'est fait aucune obligation ni aucune interdiction d'établir des clôtures autour des parcelles.

En cas de réalisation d'une clôture, celle-ci ne devra pas dépasser une hauteur maximale d'Un Mètre Quatre Vingt Centimètres (1m80cms).

Les matériaux constitutifs autorisés sont:

Les haies végétales vives taillées, les haies d'arbustes floraux et de lianes florales pour lesquelles des supports, bois ou métalliques, seront autorisés mais devront être dissimulés sous la végétation. Les murs en pierre "sèche" double face sur lequel peut s'appuyer une balustrade en bois naturel.

Les clôtures en bois ou rondins (naturel ou peint en blanc).

Les portails seront en bois ou métal peints aux couleurs autorisées ou en bois vernis.

#### **"ARCHITECTURAL GUIDELINES"**

Un document intitulé "Architectural Guidelines" a été réalisé par la Firme d'Architectes "Tartik" à la demande du Vendeur et un exemplaire de ce document sera remis à chaque Acquéreur.

Ce document est consacré, entre autres choses, à définir le caractère particulier de la partie résidentielle du Lotissement et le but recherché par le Vendeur.

Il reprend en détail les servitudes liées aux constructions et propose un guide détaillé comprenant de nombreuses suggestions qui ne sont pas contenues dans le premier Cahier de Charges et Servitudes.

Il propose notamment deux plans de maisons adaptées à la situation du Lotissement et à son climat.

Ce document est complémentaire au présent Cahier de Charges et Servitudes et ne peut en aucun cas se substituer à lui.

En cas de divergences entre les deux textes le présent texte primera.

#### **7.22. ALIMENTATION EN EAU**

Pour leur alimentation en eau les Lots devront être obligatoirement branchées sur le réseau de distribution d'eau potable mis en place par le Lotisseur et raccordé au réseau de distribution général du C.W.A. Les frais de branchements et de compteurs individuels seront à la charge des propriétaires.

#### **7.23. ALIMENTATION EN ELECTRICITE**

L'Alimentation en électricité sera réalisée par le C.E.B. Chaque lot sera obligatoirement branché sur le réseau de distribution mis en place par le C.E.B.

Les frais de branchements et de compteur individuels seront à la charge des propriétaires.

#### **7.24. ANTENNES T.V.**

En principe aucune antenne de télévision ne doit être apparente en toiture. L'Usage d'antennes du type "Sonnet" est encouragé.

En cas de difficulté de réception, l'Association Syndicale pourrait assouplir ces prohibitions sur recommandations de professionnels agréés et de l'architecte du Lotissement.

Les antennes paraboliques doivent être obligatoirement placées au sol.

#### **7.25. EVACUATION DES EAUX USEES**

L'Evacuation des eaux usées (eaux vannes, eaux de cuisine) se fera dans la fosse septique de chaque lot qui sera ultérieurement relié au lit de séchage dimensionné au préalable pour réceptionner les eaux usées de chaque lot du susdit Lotissement.

La fosse septique sera d'une capacité approximative de Quatre mètres avec un lit de séchage de quatre vingt mètres carrés.

Une fois installé, le lit de séchage servira comme espace vert. Les eaux de cuisine seront prétraitées dans un bac à graisse avant leur rejet dans la fosse septique. Les spécifications techniques de la fosse septique, du bac et du lit de séchage seront fournies par le Vendeur mais la mise en place sera faite par l'Acquéreur à ses frais exclusifs.

Les caractéristiques techniques types des fosses septiques et installations annexes pour les maisons individuelles sont annexées à l'"Architectural Guidelines".

#### **7.26. ASSAINISSEMENT PLUVIAL**

Les dispositifs individuels d'évacuation des eaux pluviales laissés à la charge des propriétaires des parcelles dans le cadre de l'aménagement de leur jardin devront être raccordés par des ouvrages appropriés au réseau commun d'évacuation des eaux pluviales. Les utilisateurs des Lots ne devront pas obstruer, même temporairement, les canalisations ou les caniveaux d'écoulement du réseau commun, ni en dévier le cours.

#### **7.27. ASSURANCES**

Chaque propriétaire sera tenu d'assurer auprès d'une Compagnie d'Assurances solvable agréée par l'Association Syndicale des propriétaires du Lotissement "**LA PLANTATION MARGUERY**" en ce qui concerne son propre lot, les constructions et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux.

### **MUTATION DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE**

**7.28.** Les dispositions suivantes s'appliquent non seulement aux mutations qui portent sur le droit de propriété, mais encore à celles qui ont pour objet l'un de ses démembrements, c'est à dire: la nue propriété, l'usufruit et les droits d'usage ou d'habitation.

### **7.29. DOCUMENTS PUBLICS**

Tout propriétaire ou occupant d'un lot s'engage, préalablement à la régularisation de l'acte au moyen duquel il se propose de transférer son lot, à porter à la connaissance du nouveau propriétaire ou du nouveau titulaire des droits cédés, les conditions, charges et servitudes contenues au présent acte. Le présent Cahier des Charges et Servitudes devra être reproduit intégralement au nouvel acte qui devra en outre contenir le consentement exprès du nouveau propriétaire ou titulaire de s'y conformer. La non observation de la présente stipulation engagera, le cas échéant, la responsabilité du disposant envers le nouveau propriétaire ou le cessionnaire.

Les dispositions de l'Article 4 du présent acte s'appliquent à toute mutation réalisée en contravention des présentes et le nouveau propriétaire restera malgré tout passible des mêmes sanctions que celles qui y sont prévues.

### **7.30. LES MUTATIONS DES PROPRIETES ET LES CHARGES**

En cas de mutation, l'ancien propriétaire reste tenu au paiement de toutes les créances de l'Association qui, à la date de la mutation sont liquides et exigibles, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif. L'ancien propriétaire ne peut exiger la restitution, même partielle, des sommes versées à titre d'avance ou de provision.

Le nouveau propriétaire est tenu au paiement des créances de l'Association qui deviennent liquides et exigibles après la mutation.

Les sommes restant disponibles sur les avances ou les provisions versées par l'ancien propriétaire sont imputées sur ce dont le nouveau propriétaire devient débiteur envers l'Association. Les dispositions qui

précèdent s'appliqueront à toutes les mutations, qu'elles aient lieu à titre particulier ou à titre universel, à titre gratuit ou à titre onéreux.



### **7.31. INFORMATION DES PARTIES**

En vue de l'information des parties, le Syndic de l'Association peut être requis de délivrer un état daté indiquant d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes:

- a) les sommes qui correspondent à la quote-part du cédant
  - dans les charges dont le montant n'est pas encore liquidé ou devenu exigible à l'encontre de l'Association;
  - dans les charges qui résulteront d'une décision antérieurement prise par l'Assemblée Générale mais non encore exécutées;
- b) éventuellement, le solde des versement effectués par le cédant à titre d'avance ou de provision.

La réquisition de délivrer cet état peut être faite lorsqu'est envisagé un acte conventionnel devant réaliser ou constater le transfert de propriété d'un lot. Elle peut émaner du Notaire chargé de recevoir l'acte ou du propriétaire qui se propose de disposer de son droit. Quel que soit le requérant, le Syndic de l'Association adresse l'état au Notaire chargé de recevoir l'acte.

### **7.32. DROIT D'OPPOSITION DE L'ASSOCIATION**

Lors de la mutation à titre onéreux, et si le vendeur n'a pas présenté au Notaire un Certificat du Syndic de l'Association, ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard de l'Association, avis de la mutation doit obligatoirement être donné au Syndic de l'Association, par lettre recommandée avec Avis de Réception à la diligence de l'Acquéreur.

Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le Syndic de l'Association peut former au domicile élu, par acte extra

judiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du Tribunal Compétent. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au Syndic de l'Association ayant fait opposition dans le dit délai.

Pour l'application des dispositions qui précèdent, il n'est tenu compte que des créances de l'Association affectivement liquides et exigibles à la date de la mutation.

### **7.33. NOTIFICATION DES MUTATIONS**

Tout transfert de propriété d'un lot, toute constitution sur ce dernier d'un droit d'usufruit, de nue propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié, sans délai, au Syndic de l'Association, soit par les parties, soit par le Notaire qui établit l'acte, soit par l'Avoué qui a obtenu la décision qui suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction du lot intéressé, ainsi que l'indication des noms, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire du droit et le cas échéant, de son mandataire.

### **7.34. ELECTION DE DOMICILE**

Tout nouveau propriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue propriété sur un lot doit notifier au Syndic de l'Association son domicile réel ou élu.

## **CONSTITUTION DE DROITS REELS**

### **7.35. COMMUNICATION DES CONDITIONS, CHARGES ET SERVITUDES**

Tout acte conventionnel réalisant ou constatant la constitution d'un droit réel sur un lot, doit mentionner expressément que le titulaire du droit a eu préalablement connaissance des conditions, charges et servitudes figurant au présent acte et des actes qui l'ont modifié éventuellement sous peine de l'application des dispositions de l'Article 7.29.

### **7.36. LOCATION**

Le propriétaire qui consentira une location de son lot devra donner connaissance au locataire de l'ensemble des obligations du présent acte et particulièrement des Articles 7.6. à 7.9. et 7.12. à 7.28. du présent Cahier des Charges et il est tenu d'obtenir l'engagement du locataire à exécuter les prescriptions de ces Articles.

### **7.37. BAIL**

Le propriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous-locataires. Il demeurera seul responsable de la quote-part afférente à son lot dans les charges définies au présent acte, comme s'il occupait personnellement les lieux loués.

### **7.38. AUTORISATION D'OCCUPER**

Les dispositions du présent titre sont applicables aux autorisations d'occuper qui ne constitueraient pas des locations.