

# CAHIER des CHARGES

## *Clauses et conditions applicables au lotissement du Domaine de BARBIGOUA (Commune de La Croix Valmer)*

Le présent cahier des charges a pour objectif de définir la version actualisée des clauses et conditions générales régissant le lotissement du domaine de Barbigoua à La Croix-Valmer.

Depuis sa création, ce lotissement est soumis aux dispositions du cahier des charges, approuvé par Monsieur le Préfet du Var le 03 octobre 1957, déposé au rang des minutes de Maître Miramon, notaire à Roquebrune sur Argens (Var), le 18 février 1958 et publié au 1er Bureau des Hypothèques de Draguignan le 07 mars 1958, volume 422, n°14, ainsi que de ses diverses modifications ultérieures régulièrement approuvées et publiées, notamment celles qui ont présidé à la réalisation des cinq tranches successives du lotissement.

Les terrains d'assiette de ce lotissement ont été acquis par la société « Lotissement du Domaine de Barbigoua – Beaumont et Cie » d'abord société en nom collectif constituée par acte de Maître Miramon du 14 août 1957, puis transformée en Société à Responsabilité Limitée par acte de Maître Miramon du 17 janvier 1962. Les terrains ont été acquis en vertu des actes ci-après :

- acte du 12 novembre 1957 publié à Draguignan le 08 janvier 1958 Vol. 399 n° 51
- acte du 11 décembre 1957 publié à Draguignan le 18 janvier 1958 Vol. 403 n° 21
- acte du 14 décembre 1957 publié à Draguignan le 15 février 1958 Vol. 413 n° 6
- acte du 31 janvier 1958 publié à Draguignan le 05 mars 1958 Vol. 420 n° 49
- acte du 13 juin 1961 publié à Draguignan le 04 juillet 1961 Vol. 867 n° 43

Ce lotissement est reconnu dans son ensemble et dans ses divisions au cadastre de la commune de La Croix-Valmer, sous les désignations, références et superficies telles qu'elles sont consignées au Procès Verbal de Remaniement du plan cadastral de La Croix-Valmer, publié au premier bureau des Hypothèques de Draguignan le 02 mai 1996 Volume 96P n° 4054,

L'exercice des droits attachés à la propriété d'un ou plusieurs lots du domaine de Barbigoua est défini par les Statuts de l'Association Syndicale Autorisée des propriétaires du lotissement de Barbigoua, ainsi que par les textes en vigueur.

### **Conditions générales**

#### **Article 1 - Propriété – Jouissance :**

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

#### **Article 2 – Superficie des lots :**

*Devenu sans objet, cet article est supprimé.*

#### **Article 3 - Clôtures :**

*Les propriétés doivent être entièrement closes et les clôtures maintenues en bon état d'entretien.*

- a) *Les clôtures d'un mètre cinquante de hauteur totale maximale sont constituées d'un treillage métallique posé sur potelets de fer à sceller dans le sol par massifs maçonnés ou mieux sur murets, d'une hauteur maximale de 0,50 m, en pierres apparentes ou maçonnés crépis. D'autres matériaux que le treillage métallique tels que ferronneries, PVC, aluminium ou bois pourront être utilisés **après accord du Syndicat**, étant entendu que dans tous les cas, le dispositif doit être à claire voie.*

*Est interdite en particulier toute protection occultante telle que murs élevés, tôle, canisses, bruyères et similaires.*

- b) *Une plantation d'arbustes ou de fleurs devra être effectuée en bordure de voie afin de respecter l'esprit qui a présidé à la conception initiale du Domaine. Ces plantations nouvelles devront être maintenues à une hauteur maximale de deux mètres afin de respecter les droits de vue de chacun.*
- c) *Entre voisins, la clôture sera établie sur la ligne de division ; la moitié du coût d'édification devra être remboursé par achat de mitoyenneté qui ne pourra être refusé. Les frais d'entretien et de réparation seront également partagés par moitié.*



- d) *En cas de déclivité entre les voies publiques et le terrain, un mur bahut de maçonnerie crépi ou de pierres maçonnées à hauteur nécessaire doit, dans le but de protéger la voie, être établi aux frais du propriétaire.*

**Article 4 – Style des constructions :**

*Les plans de construction devront s'inspirer d'un style d'habitation régional homogène avec toiture en tuiles. Toute demande de permis de construire ou d'autorisation de travaux doit être soumise au Syndicat, pour visa de conformité, avant le dépôt du dossier en mairie.*

**Article 5 – Construction Principale - Division**

*Seule est autorisée sur chaque lot une construction principale.*

*Le Domaine étant une zone résidentielle, il est interdit d'édifier des constructions autres que des maisons destinées à l'habitation bourgeoise.*

*Il n'est admis aucune division de lot pour quelque raison que ce soit et quelle qu'en soit la superficie. Notamment, les indivisions successorales sur un lot ne pourront pas être partagées en nature et chaque lot ne pourra être transmis ou attribué que pour sa totalité à un propriétaire unique, personne physique ou morale.*

*Les maisons jumelées ne sont pas admises, autres que celles autorisées à la création du lotissement.*

**Article 6 – Constructions annexes :**

*Abri de jardin, bûcher, abri de voiture, abri de piscine pourront être admis dans les limites prévues par les règlements d'urbanisme.*

**Article 7 – Dimensions au sol et hauteur des constructions :**

*La superficie des constructions ne pourra pas excéder celle résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols en vigueur. Les constructions ne devront pas dépasser la hauteur de 6,50 mètres à l'égout du toit, niveau pris au point moyen de l'immeuble par rapport au terrain naturel et comprendront au maximum un étage sur rez-de-chaussée.*

**Article 8 – Implantation des constructions :**

*Les dossiers de permis de construire ou de déclaration de travaux seront obligatoirement soumis à l'A.S.A avant dépôt en mairie. La distance des constructions aux avenues devra être au minimum de 5 mètres, de même de chaque limite divisoire.*

*En cas d'édification d'une construction nouvelle ou d'extension d'une construction existante, il est recommandé que le co-loti constructeur informe ses voisins pour s'assurer, dans la mesure du possible, que la future construction ne viendra pas masquer la vue existante des propriétés voisines.*

**Article 9 – Garages :**

*Par dérogation aux articles ci-dessus, des garages pourront être édifiés à moins de cinq mètres des limites. Les garages ne pourront pas être implantés à moins de deux mètres de l'emprise de la voie publique de circulation, sauf si le terrain domine l'avenue, auquel cas ils pourront être implantés en limite de celle-ci. En outre, quelle que soit la largeur de cette voie, cette implantation ne pourra pas se faire à moins de cinq mètres de l'axe de la voie. Ces garages ne pourront pas dépasser 3,85 mètres au faitage de la toiture, ou 2,85 mètres, s'il s'agit d'une terrasse.*

**Article 10 – Matériaux et couleurs des constructions :**

*Les constructions devront être particulièrement soignées. Les propriétaires ont le libre choix des matériaux et des couleurs pourvu que ceux-ci soient agréés par les autorités compétentes en matière de construction et d'urbanisme. Ils ont également le choix des couleurs sous réserve que celles-ci soient conformes à la palette agréée par la mairie ou, à défaut, par le syndicat. L'utilisation de couleurs différentes pour une même habitation est soumise à l'accord préalable de l'A.S.A.*

**Article 11 – Établissements Interdits :**

*Aucune activité hôtelière, industrielle, commerciale, artisanale, libérale ou assimilée ne pourra être exercée dans le Domaine, autres que celles existantes et désignées ci-après : Restaurant « la petite Auberge » formant le lot n° 581B Cadastré AM90, motel « Momitel » formant le lot n° 604 Cadastré AR63.*



**Article 12 – Assurances :**

Tout propriétaire doit impérativement souscrire une police d'assurance auprès d'une compagnie notoirement solvable pour couvrir suffisamment sa responsabilité civile à l'égard de tout tiers, voisin ou non, et notamment la collectivité formée par l'Association Syndicale Autorisée du lotissement de Barbigoua.

**Article 13 – Canalisations :**

Les propriétaires pourront à tout moment se brancher sur les canalisations d'amenée d'eau, d'électricité et, éventuellement, de gaz, établies sur la voie publique. Ils auront le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements, après accord du Syndicat. Mais ils devront remettre sans délai la voie en état selon les instructions techniques établies par le Syndicat. Ils feront leur affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les Sociétés concessionnaires.

**Article 14 – Compteurs d'eau :**

La distribution d'eau étant amenée le long des avenues, des compteurs seront placés dans des niches ou coffrets appropriés et fermés en bordure des lots et aux frais des acquéreurs.

**Article 15 – Passage des canalisations :**

Les acquéreurs s'engagent à souffrir les passages des canalisations de distribution d'électricité, téléphone et assainissement sur leur propriété, sans indemnité, les traverses et la remise en état des lieux restant à la charge des bénéficiaires.

**Article 16 – Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales ne pourront être détournées dans les lots voisins, mais seulement dans les fossés en bordure de voie ou dans les ruisseaux naturels des espaces verts.

**Article 17 – Évacuation des déchets :**

Aucun dépôt d'ordures, immondices, sacs, emballages, encombrants et déchets quelconques n'est toléré sur les voies ou dans les espaces verts. Chaque propriétaire est tenu de procéder à l'évacuation de ses propres déchets, conformément aux dispositions du Règlement intérieur du Domaine et des arrêtés municipaux applicables.

**Article 18 – Fosses septiques – Assainissement :**

Toute habitation non raccordée au réseau général d'assainissement, sera équipée, si la réglementation le permet, d'une fosse septique et des dispositifs d'assainissement conçus, utilisés et entretenus selon les règles en vigueur. Aucun branchement sur le tout à l'égout ne pourra être effectué sans une information préalable du Conseil Syndical qui pourra faire vérifier la conformité des travaux réalisés.

**Article 19 – Branchement d'eau :**

Les propriétaires se branchent à leurs frais sur les canalisations d'eau amenées au droit de chaque lot.

**Article 20 – Électricité :**

La ligne électrique étant amenée à proximité de chaque lot, chaque co-loti devra faire établir son branchement à ses frais depuis le coffret le plus proche.

**Article 21 – Propriété des lignes et conduites :**

Les lignes de distribution électriques et les conduites d'eau sont la propriété des sociétés exploitantes qui ont en charge l'entretien des lignes et conduites.

Les collecteurs d'assainissement sont la propriété de l'A.S.A qui en assure l'entretien et le renouvellement.

**Article 22 – Plantations :**

Il est recommandé que la végétation, les arbres et arbustes soient disposés, élagués et étêtés de façon à ne pas masquer la vue sur mer ou sur collines dont jouissent les co-lotis depuis l'étage principal de leur habitation. Les co-lotis sont seuls concernés par le règlement de leurs différends éventuels.



**Article 23 – Débroussaillage – Entretien :**

Chaque co-proprétaire est tenu de respecter toutes obligations légales et réglementaires en matière de débroussaillage.

De même chaque co-loti doit assurer l'entretien des espaces naturels inclus dans sa propriété jusqu'à la limite de cette dernière, y compris les talus jouxtant les voies communes.

## **ASSOCIATION SYNDICALE**

**Article 24 – Appartenance à l'Association :**

- 1) Il existe entre tous les acquéreurs et propriétaires des terrains lotis, une Association Syndicale Autorisée, dont chaque acquéreur fait partie de droit par le fait même de son acquisition, et dont il ne cessera de faire partie qu'en cessant d'être propriétaire.
- 2) Cette association est régie par l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004 et les textes pris pour son application, ainsi que par les statuts.
- 3) Les droits et obligations vis-à-vis de l'association sont attachés aux immeubles compris dans son périmètre et les suivent en quelques mains qu'ils passent.
- 4) En cas d'aliénation, le vendeur est tenu de mentionner dans l'acte de vente l'obligation pour le cessionnaire de se substituer à lui dans l'association ; à défaut, il demeurera tenu personnellement responsable à l'égard de cette dernière.
- 5) Les lots et immeubles sont indivisibles à l'égard de l'association qui n'en connaît aucun fractionnement.
- 6) En cas d'usufruit, l'usufruitier est seul redevable vis-à-vis de l'association, sauf déclaration écrite et conjointe à cette dernière de son accord pour conférer cette qualité au nu-proprétaire.

**Article 25 – Missions de l'Association :**

Les missions de l'Association sont celles définies par l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004

**Article 26 – Fonctionnement de l'Association :**

- 1) L'association est administrée par un « Syndicat » composé de membres élus en son sein par l'assemblée des propriétaires.
- 2) Chaque propriétaire est tenu de contribuer aux dépenses de l'association par des redevances établies annuellement et réparties entre les membres en fonction des bases de répartition déterminées par le Syndicat.
- 3) Les délibérations de l'assemblée générale des propriétaires sont opposables à tous les co-lotis quand bien même ils seraient absents, opposants ou incapables.

**Article 27 – Durée de l'Association Syndicale :**

L'Association Syndicale existe tant qu'il n'y a pas été mis fin dans les conditions prévues par l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004.

**Article 28 – Successions – Cessions :**

- 1) Les héritiers d'un propriétaire sont tenus solidairement d'exécuter toutes les conditions du présent cahier des charges. Ils doivent notifier au Syndicat, par déclaration conjointe et écrite, lequel d'entre eux les représente au sein de l'association et prend la qualité de membre.
- 2) En cas de cession, le présent cahier des charges est expressément visé dans l'acte notarié ou intégralement reproduit avec mention de l'engagement de l'acquéreur de s'y conformer.
- 3) Les cessions et successions sont obligatoirement notifiées par écrit au Syndicat à la diligence du cédant ou des héritiers.

**Article 29 – Formalités – Date d'effet :**

La présente version actualisée du cahier des charges, après qu'auront été satisfaites les formalités d'approbation par l'Assemblée Générale et par Monsieur le Préfet du Var, ainsi que le dépôt au rang des minutes d'un notaire, remplacera le texte approuvé le 03 octobre 1957 et entrera en vigueur le trente et unième jour qui suivra sa publication au premier bureau des Hypothèques de Draguignan.

Approuvé par la commune le 03 avril 2009

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de La Croix-Valmer

dossier n° PA 083 048 09 J0001

date de dépôt : 22 janvier 2009

demandeur : Monsieur BILLION PATRICK

pour : modification du règlement du cahier des charges du lotissement

adresse terrain : LOTISSEMENT BARBIGOUA, à La Croix-Valmer (83420)

**ARRÊTÉ**  
accordant un permis d'aménager  
au nom de la commune de La Croix-Valmer

Le maire de La Croix-Valmer,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 22 janvier 2009 par ASH LOTISSEMENT BARBIGOUA, BILLION PATRICK demeurant 1 Allée DES EPHEMERES lieu dit BARBIGOUA, La Croix-Valmer (83420), Monsieur MACREZ ROLAND demeurant 13 Avenue DES LUCIOLES lieu dit BARBIGOUA, La Croix-Valmer (83420);

Vu l'objet de la demande :

- pour modification du règlement du lotissement inclus dans le cahier des charges, ;
- sur un terrain situé LOTISSEMENT BARBIGOUA, à La Croix-Valmer (83420) ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le décret n°2008-1353 du 19 décembre 2008 ;

Vu le PLU de la commune approuvé en date du 17/12/2007.

Vu l'arrêté préfectoral du 03-10-1957, approuvant le lotissement de BARBIGOUA, modifié par l'arrêté préfectoral du 09-05-1961.

Considérant que le projet objet de la demande consiste, sur un terrain situé à LOTISSEMENT BARBIGOUA, à La Croix-Valmer (83420), en la mise à jour du règlement inclus dans le cahier des charges du lotissement.

Considérant que les conditions de majorité fixées par l'article L.422-10 du code de l'urbanisme sont respectées.

**ARRÊTE**

**ARTICLE UNIQUE**

Le permis d'aménager **MODIFICATIF** est **ACCORDE** conformément au règlement ci-annexé.

La présente décision est transmise au préfet le : 3 Avril 2009

Fait LA CROIX VALMER, le

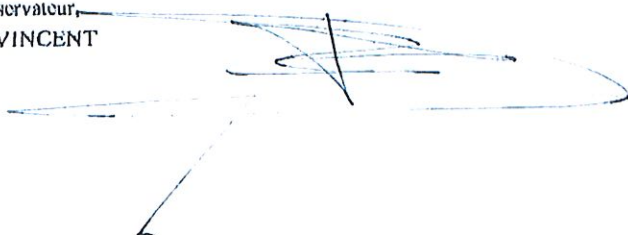
Le maire,

L'Adjoint Délégué  
**D. BLANCKAERT**





2010 D N° 6412 Volume : 2010 P N° 3732  
Publié et enregistré le 26/03/2010 à la conservation des Hypothèques de  
DRAGUIGNAN 1ER BUREAU  
Droits : 125,00 EUR  
Salaires : 15,00 EUR Reçu : Cent quarante Euros  
TOTAL : 140,00 EUR  
Le Conservateur,  
Alain VINCENT



99298701

PM/CB/

**L'AN DEUX MILLE DIX ,  
LE QUATRE FÉVRIER  
A CAVALAIRE SUR MER (83240), 115, rue Pierre Rameil, en l'Office  
Notarial ci-après nommé,  
Maître Pascal MARIE, Notaire Associé de la Société Civile  
Professionnelle « VERMIGLIO-EYMARD-MARIE », titulaire d'un Office Notarial à  
CAVALAIRE SUR MER (Var),  
A RECU le présent acte contenant DEPOT DE PIECES par :**

L'Association dénommée **ASSOCIATION SYNDICALE AUTORISEE DU  
DOMAINE DE BARBIGOUA**, Association déclarée, dont le siège est à LA CROIX-  
VALMER (83420), 1 allée des Ephémères,  
Constituée suivant statuts en date du 15 mars 1971,  
Est représentée à l'acte par Monsieur Patrick BILLION, Président de ladite  
association syndicale, demeurant à LA CROIX VALMER (Var), Domaine de  
Barbigoua, 3 Impasse Soulelado,  
Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes d'une délibération des  
membres du Conseil Syndical du domaine de BARBIGOUA en date à LA CROIX-  
VALMER des 29 juillet et 21 août 2008 et de la délibération du Conseil du Syndicat du  
DOMAINE DE BARBIGOUA en date du 16 septembre 2008, demeurées ci-jointes et  
annexées après mention.

Figurant ci-après sous la dénomination : « **Le Requéant** »

#### DEPOT DE PIECES

Le Requéant a, par ces présentes, déposé au Notaire soussigné et l'a requis  
de mettre au rang des minutes de l'Office Notarial dont il est titulaire, pour qu'il en soit  
délivré tous extraits ou copies authentiques quand et à qui il appartiendra,

Les pièces ci-après, concernant les parcelles composant le lotissement du  
Domaine de BARBIGOUA, sis à LA CROIX VALMER, dont l'assiette initiale était  
cadastrée section A numéro 9, divisée en 400 lots.

La désignation cadastrale actuelle est la suivante :

Section	Numéro	Contenance
AP	26	1.804 m <sup>2</sup>
AP	25	1.976 m <sup>2</sup>
AP	23	1.052 m <sup>2</sup>
AP	11	1.048 m <sup>2</sup>

P.B

