

Parc Résidentiel de Loisirs (PRL)

« *Le Domaine du Cèdre* »

1508 Route d'Aiguelèze

81600 RIVIÈRES

CAHIER DES CHARGES

DETERMINANT LES MODALITES ET LES CONDITIONS DE CESSION, D'AMENAGEMENT ET
D'UTILISATION DES TERRAINS À L'INTERIEUR DU DOMAINE RESIDENTIEL

« *Le Domaine du Cèdre* »

Table des matières

TITRE 1 -	DISPOSITIONS GENERALES.....	3
ARTICLE 1.1 -	OBJET, PORTEE ET OPPOSABILITE DU CAHIER DES CHARGES	3
ARTICLE 1.2 -	PRESENTATION DU PRL	4
TITRE 2 -	PARTIES PRIVATIVES	6
ARTICLE 2.1 -	DESTINATION – OCCUPATION – USAGE.....	7
ARTICLE 2.2 -	OBLIGATIONS DES PROPRIETAIRES.....	8
ARTICLE 2.3 -	ACQUISITION D’UN EMPLACEMENT NU	8
ARTICLE 2.4 -	ACQUISITION D’UN EMPLACEMENT AVEC HLL	9
ARTICLE 2.5 -	ASSURANCE.....	9
ARTICLE 2.6 -	ELECTRICITE – EAU – TELECOMMUNICATIONS	9
ARTICLE 2.7 -	MODIFICATION.....	9
ARTICLE 2.8 -	LOCATION / PRÊT	10
ARTICLE 2.9 -	SECURITE – SALUBRITE.....	10
ARTICLE 2.10 -	CESSION INITIALE PAR L’AMENAGEUR	11
ARTICLE 2.11 -	OBLIGATION DE L’AMENAGEUR	12
ARTICLE 2.12 -	ADHESION A L’ASSOCIATION SYNDICALE (AS)	12
ARTICLE 2.13 -	CESSION – MUTATION ENTRE PROPRIETAIRES SUCCESSIFS.....	13
ARTICLE 2.14 -	INDIVISION – CONSORTS	13
ARTICLE 2.15 -	CHARGES INDIVIDUELLES.....	14
ARTICLE 2.16 -	PROVISIONS – FONDS DE PREVOYANCE – GARANTIES – REGLEMENT	14
TITRE 3 -	PARTIES COMMUNES	15
ARTICLE 3.1 -	GENERALITES.....	15
ARTICLE 3.2 -	STATIONNEMENT	15
ARTICLE 3.3 -	SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D’EQUIPEMENTS COMMUNS	16
ARTICLE 3.4 -	ESPACES LIBRES ET JARDINS COMMUNS.....	16
ARTICLE 3.5 -	SERVITUDES.....	16
ARTICLE 3.6 -	ASPECT EXTERIEUR DES ESPACES COMMUNS.....	16
ARTICLE 3.7 -	CHARGES COMMUNES GENERALES	16
ARTICLE 3.8 -	PROVISIONS–FONDS DE PREVOYANCE–MODALITES DE REGLEMENTS–GARANTIES	17

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Sera désigné par l'appellation « l'Aménageur », la SARL Edouard Loisirs, représentée par son gérant, M. Laurent PULZATTO.

ARTICLE 1.1 - OBJET, PORTEE ET OPPOSABILITE DU CAHIER DES CHARGES

Le présent Cahier des Charges s'applique au Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) dénommé :

« Le Domaine du Cèdre »

situé sur la Commune de RIVIÈRES (81)

Il sera mis en application par l'Association Syndicale (AS) des propriétaires dudit PRL (cf. ARTICLE 2.5).

Il est établi conformément aux statuts de l'AS et régleme les droits et obligations des propriétaires d'emplacement dudit PRL, s'imposant à eux, leurs héritiers, ayants-droits et ayants-causes.

Tout propriétaire peut en demander l'application sans avoir à justifier de l'inaction ou du silence de l'AS.

Il peut exiger de tout autre propriétaire, directement ou par le biais de l'AS, l'exécution des conditions imposées dans le présent cahier des charges, et auxquelles celui-ci aurait contrevenu.

Tout litige entre propriétaire devra se régler directement entre eux, sans que, jamais et sous aucun prétexte, l'Aménageur ou l'AS ne puisse être mis en cause.

Chaque propriétaire est responsable, à l'égard de l'AS et des autres propriétaires, des troubles de jouissance et infractions aux dispositions du présent cahier des charges, dont lui-même, sa famille, ses préposés, ses locataires ou occupants, fournisseurs, directement ou indirectement les auteurs, ainsi que des conséquences dommageables résultant de sa faute ou de sa négligence et de celle de ses préposés, ou par le fait d'une chose ou d'une personne dont il est légalement responsable.

Tout propriétaire doit donc imposer le respect desdites prescriptions aux personnes ci-dessus désignées, sans que, pour autant, soit déchargée sa propre responsabilité.

Qu'elle qu'en soit sa durée, aucune tolérance ne peut devenir un droit acquis.

En cas de transgression et de différend, l'instance judiciaire dont dépend le présent PRL sera compétente pour connaître de toute action en exécution forcée, notamment en démolition et allouer tout dommage et intérêt.

ARTICLE 1.2 - PRESENTATION DU PRL

L'ensemble des terrains composant ledit PRL est constitué des parcelles suivantes, cadastrées :

Section	N° parcelle	Contenance cadastrale
AA	50	01a 96ca
AA	51	01a 89ca
AA	52	02a 01ca
AA	53	01a 81ca
AA	54	01a 89ca
AA	59	01a 99ca
AA	60	01a 83ca
AA	61	01a 95ca
AA	64	08a 70ca
AA	208	01a 34ca
AA	209	32ca
AA	210	07a 03ca
AA	211	01ca
AA	73	29ca
AA	212	27ca
AA	213	02ca
AA	74	80a 60ca
AA	214	47ca
AA	215	02a 27ca
AA	216	01a 56ca
AA	217	01a 86ca
AA	218	01a 81ca
AA	219	01a 80ca
AA	220	01a 89ca
AA	221	02a 43ca
AA	222	01a 87ca
AA	223	02a 17ca
AA	224	02a 14ca
AA	225	02a 14ca
AA	226	02a 18ca
AA	227	01a 79ca
AA	228	01a 90ca
AA	229	02a 02ca
AA	230	01a 99ca
AA	231	01a 98ca
AA	232	01a 95ca
AA	233	01a 96ca
AA	234	01a 49ca
AA	235	07ca
AA	236	02a 29ca
AA	237	01a 94ca
AA	238	02a 05ca
AA	239	02a 13ca
AA	240	19a 85ca
AA	241	12a 33ca
AA	242	36ca

AA	75	01a 65ca
AA	76	02a 02ca
AA	243	01a 98ca
AA	244	09ca
AA	77	02a 42ca
AA	245	02a 30ca
AA	246	14ca
AA	78	02a 06ca
AA	247	02a 01ca
AA	248	06ca
AA	79	02a 03ca
AA	249	01a 92ca
AA	250	06ca
AA	80	02a 04ca
AA	251	01a 96ca
AA	252	10ca
AA	81	02a 22ca
AA	253	01a 90ca
AA	254	09ca
AA	255	24ca
AA	82	01a 88ca
AA	83	01a 93ca
AA	84	95ca
AA	85	32a 84ca
AA	256	01ca
AA	257	02a 01ca
AA	258	02a 09ca
AA	259	01a 82ca
AA	260	14ca
AA	261	02a 10ca
AA	262	02a 05ca
AA	263	01a 78ca
AA	264	02a 01ca
AA	265	30ca
AA	266	03ca
AA	267	16ca
AA	268	11ca
AA	269	14ca
AA	270	27ca
AA	271	17a 82ca
AA	86	98ca
AA	87	01a 12ca
AA	272	01ca
AA	273	01a 11ca
	Conenance totale :	01 ha 59a 21ca

Il sera composé, dans sa configuration actuelle, de 56 emplacements, comportant une Habitation Légère de Loisir (HLL) chacun, selon les dispositions finales suivantes :

- 42 emplacements sur lesquels sont installés des HLL
- 8 emplacements sur lesquels seront installés des HLL
- 6 emplacements sur lesquels sont installés des HLL non soumis aux présentes

La composition du PRL pourra évoluer selon l'évolution de l'assiette foncière, à l'effet d'intégrer de nouveaux lots entraînant une augmentation proportionnelle du nombre d'adhérents et une nouvelle répartition proportionnelle des charges – sous réserve de la délivrance des autorisations d'urbanismes nécessaires à cette augmentation.

Le présent PRL a fait l'objet le 20 Mai 1994 d'une autorisation d'aménager, portant le n° 81 225 94 E0032, délivrée au nom de l'état par le Préfet du Tarn, autorisant l'aménagement d'un **Parc Résidentiel de Loisirs de 56 HLL, dont 10 HLL à gestion locative**.

Dans le prolongement de cette autorisation d'urbanisme, six emplacements ont été directement vendus, correspondant aux parcelles cadastrées section AA n° 55 à 58, 62 et 63, ce qui entérine la mise en œuvre de cette autorisation administrative.

Il convient de préciser que les lots correspondant aux parcelles cadastrées section AA n° 55 à 58, 62 et 63, dépendent du PRL, mais ne sont pas soumis au présent cahier des charges et aux statuts de l'ASL.

Il n'a pas été trouvé de certificat de conformité se rapportant à cette autorisation administrative.

Une Déclaration Préalable (DP), portant le n° DP 081 225 24T0037, a été déposée en date du 05/12/2024, *en cours d'instruction*, afin de convertir l'ensemble du site en « *PRL à cession d'emplacements* », dans le cadre d'un projet **sans travaux**, en maintenant le réseau viaire (voies) et le maillage des réseaux existants (eau, électricité, assainissement), en conservant les installations existantes, piscine et bâtiments d'intérêt commun.

Les travaux réalisés seront limités à la réhabilitation, la réfection, le raccordement des nouveaux emplacements et le remplacement et/ou la mise aux normes des installations du site.

Le « Restaurant » existant fera l'objet d'un changement de destination en « Habitation », par et à la charge de l'Aménageur. La Bastide du Domaine du Cèdre sera désignée dans le présent cahier des charges par l'appellation « *Résidence du Cèdre* ».

Il est envisagé par l'Aménageur une extension du PRL sur une parcelle adjacente. Si cette opération est réalisée, elle serait intégrée au présent PRL, les nouveaux lots seraient assimilés de la même manière que ceux du PRL initial, auxquels le présent Cahier des Charges sera opposable.

Il en sera de même en cas de division par lot du bâti actuellement affecté à usage de restaurant, étant précisé que l'ensemble des lots issus de la division formera une copropriété laquelle constituera un lot unique au sein de l'ASL.

TITRE 2 - PARTIES PRIVATIVES

Seront désignés comme étant des parties privatives tous les emplacements individuels du présent PRL, et tout ce qui sera compris dans cet emplacement (HLL).

ARTICLE 2.1 - DESTINATION – OCCUPATION – USAGE

Chaque propriétaire jouira et usera en bon père de famille de son emplacement et de l'HLL y afférent dont il aura l'usage exclusif et libre (usage personnel, location, prêt, etc...), dans le respect des articles R111-37 à R111-40 du code de l'urbanisme.

*« Sont regardées comme des habitations légères de loisirs (HLL) les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs », **excluant, de fait, la possibilité de faire d'une HLL une résidence principale.***

Un seul abri de jardin sera autorisé par emplacement, d'une surface maximale de 5m². Il devra par ailleurs être attenant à l'HLL. Le propriétaire fera son affaire de toute autorisation nécessaire à la réalisation de cet abri.

Par ailleurs, l'exercice de toute activité professionnelle, quelle qu'elle soit, commerciale, industrielle ou libérale, est interdit dans les emplacements privatifs de loisirs.

Toutefois, il sera autorisé au sein de la « Résidence du Cèdre » (cf. article 1.2).

Pour les propriétaires et les visiteurs, seuls les véhicules de tourisme légers seront autorisés à circuler et à stationnement dans l'enceinte du PRL, y compris les VAN et camionnette.

L'usage et la remise de camions, bateaux, caravanes, est interdit.

Les camping-car et véhicules similaires seront autorisés.

Une tolérance sera appliquée, pour la desserte uniquement, aux Personnes à Mobilité Réduite (PRM), qui n'auraient pas d'autre moyen de transport que ceux listés ci-dessus.

L'installation de tente de camping ou de toile de tente est interdite.

De manière générale, il ne doit rien être fait qui puisse porter atteinte à la destination paisible du présent PRL ou nuire à la sécurité ou à la tranquillité de ses occupants.

Il sera interdit d'étendre le linge, sur les HLL, visible depuis les parties communes.

Les HLL devront être constamment tenues en état de propreté et d'entretien.

Les éléments extérieurs (portes, fenêtres, etc...) en bois devront être vernis, lasurés ou saturés, dans le respect des teintes et couleurs d'origine, de façon à maintenir un ensemble d'aspect soigné.

L'installation, dans les parties privatives et sur les HLL, d'antennes ou de dispositifs individuels de réception de radiotélévision, climatisation ou autres, est autorisé.

L'installation de panneaux photovoltaïque est autorisée uniquement sur la toiture des HLL, et un certificat de conformité sera obligatoirement délivré par un électricité / installateur agréé et transmis à l'AS.

Les piscines, jacuzzis, enterrés ou semi-enterrés ou hors-sols, seront soumis à accord de l'AS et devront satisfaire aux formalités administratives et d'urbanisme et aux obligations de sécurité.

Les clôtures seront autorisées, mais devront avoir une hauteur de 1.20m maximum, et non-opaque.

Les portails sont autorisés.

En cas de non-respect, et après mise en demeure de se mettre en conformité des éléments précédents, l'AS se réserve le droit d'effectuer tout recours contentieux à l'encontre des contrevenants.

ARTICLE 2.2 - OBLIGATIONS DES PROPRIETAIRES

Tout propriétaire sera tenu de ne pas modifier l'affectation ni la destination des emplacements.

Cette obligation incombe et incombera à tout acheteur ou attributaire de l'emplacement.

Chaque propriétaire s'engage et s'oblige à :

- Respecter les prescriptions du présent cahier des charges ;
- Accepter sans réserve la forme et la configuration de l'emplacement acquis ;
- Accepter toute demande de « Permis modificatif » que l'Aménageur entendrait déposer auprès des autorités administratives compétentes ;
- Prendre possession de l'emplacement qui lui est cédé dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans garantie ni réserve concernant l'état du sol ou du sous-sol, des écoulements naturels d'eaux pluviales, dont il fera son affaire personnelle ;
- Réaliser les installations et aménagements présentant des garanties certaines de qualité et suivant les dispositions reprises au plan qui aura donné lieu à l'obtention de l'autorisation d'aménager, et fixant, notamment, l'implantation des installations ;
- Respecter les modèles et les détails de construction des HLL imposées dans l'autorisation d'aménager.

Les propriétaires devront souffrir l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaires aux parties communes, au service collectif et aux éléments d'équipements communs, même ceux qui desserviraient un autre lot privatif, quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès à leurs espaces privatifs aux entrepreneurs, ouvriers, chargés de surveiller (gardien), conduire ou exécuter ces opérations.

Les travaux entraînant un accès aux parties privatives devront être notifiés aux propriétaire concerné au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens.

Tout propriétaire d'un emplacement privatif dans lequel se trouvent des éléments communs tels que des gaines, trappes, regards, compteurs, canalisations, câbles électriques et de télécommunications, ouvrages hydrauliques, devra, en tout temps, laisser libre accès à l'AS ou à ses mandataires, ainsi qu'aux entreprises ou préposés chargé de leur entretien, leur réparation, ou encore la réalisation de nouveaux branchements.

ARTICLE 2.3 - ACQUISITION D'UN EMBLEMENT NU

Préalablement à l'acquisition de tout emplacement nu et, le cas échéant, l'acheteur devra solliciter et obtenir de la part de l'Aménageur, l'autorisation d'urbanisme adéquate, nécessaire à la signature de l'acte authentique, conformément aux articles R*421-2 et R421-9 du code de l'urbanisme.

Article R*421-2 du code de l'urbanisme (extrait) :

« Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, [...] »

b) Les habitations légères de loisirs implantées dans les emplacements mentionnés à l'article [R. 111-38](#) et dont la surface de plancher est inférieure ou égale à trente-cinq mètres carrés ; »

Article R421-9 du code de l'urbanisme (extrait) :

« [...] les constructions nouvelles suivantes doivent être précédées d'une déclaration préalable [...] :

b) Les habitations légères de loisirs implantées dans les conditions définies à l'article [R. 111-38](#), dont la surface de plancher est supérieure à trente-cinq mètres carrés ; »

Le cas échéant, la demande d'autorisation d'urbanisme devra être déposée dans le mois de la signature de l'acte sous seing privé.

Le propriétaire devra avoir installé une HLL dans un délai d'un an à compter de la signature de l'acte de vente.

Il devra obtenir auprès du fournisseur / fabricant et/ou de leur compagnie d'assurance les garanties nécessaires en cas d'éventuelles dégradations causées aux voiries, ou aux installations, équipements et espaces communs du PRL ou aux parties privatives avoisinantes.

Il communiquera ces garanties à l'AS et aux propriétaires voisins qui pourraient être impactés, préalablement à l'installation de l'HLL.

Il ne saurait être recommandé de constater par voie d'huissier l'état des lieux avant et après les travaux d'installation.

ARTICLE 2.4 - ACQUISITION D'UN EMPLACEMENT AVEC HLL

En cas de modification de l'HLL existante, le propriétaire devra s'enquérir des règles d'urbanismes et autres règlementations et lois en vigueur et les respecter.

Il devra également respecter l'harmonie et la cohérence avec les autres HLL du PRL.

Il sera autorisé la pose d'un abri de jardin par lot privatif, dont la superficie sera inférieure à 5m².

Il sera également autorisé la pose d'un récupérateur d'eau de pluie par lot privatif, style droit.

Les cuves plastiques ou métal seront interdites.

ARTICLE 2.5 - ASSURANCE

Chaque propriétaire aura l'obligation de souscrire un contrat d'assurance multirisques habitation pour la valeur réelle des biens assurés, et fournir, annuellement, à l'AS, une attestation.

En cas de location ou de prêt, se reporter à l'article 2.6 ci-après.

ARTICLE 2.6 - ELECTRICITE – EAU – TELECOMMUNICATIONS

Les propriétaires des lots équipés de compteurs individuels pour l'électricité, l'eau potable et la télécommunication, se chargeront de payer les factures qui lui seront adressées.

Pour les lots équipés de décompteur pour l'électricité, l'eau potable et la télécommunication, l'AS prendra en charge les factures émises par les gestionnaires de réseaux et refacturera ensuite aux propriétaires respectifs.

ARTICLE 2.7 - MODIFICATION

Aucun propriétaire ne pourra subdiviser son emplacement.

Un propriétaire de plusieurs emplacements contigus ne pourra non plus les réunir en un emplacement unique, ni les subdiviser ou les réorganiser.

Toutefois, l'AS pourra autoriser les échanges ou les cessions des éléments détachés de ses emplacements pour les rééquilibrer, si nécessaire.

De même, l'AS pourra autoriser des propriétaires d'emplacements contigus à échanger entre eux, ou à céder des éléments détachés de leurs emplacements respectifs dans le but de les rééquilibrer.

ARTICLE 2.8 - LOCATION / PRÊT

La transformation des HLL en chambre meublée destinée à être louée à des personnes distinctes est interdite.

Toutefois, la location meublée ou le prêt à usage d'une HLL en son entier est autorisée, dans les conditions suivantes :

- Le propriétaire louant son emplacement à titre payant ou hébergeant à titre gratuit devra porter à la connaissance du locataire ou preneur le présent cahier des charges. Ainsi, le locataire ou preneur prendra, de fait, l'engagement express de respecter les dispositions dudit cahier de charges, qui devra obligatoirement être annexé au contrat de bail ou au contrat de prêt à usage gratuit ;
- Il devra satisfaire à l'obligation d'assurance multirisques habitation contenant la clause obligatoire « *pour le compte de qui il appartiendra* », et restera toutefois solidairement responsable des dégâts ou désagréments occasionnés par le locataire ou le preneur ;
- La location ou le prêt de son emplacement, tout ou partie, même occasionnel, pour la pratique du camping, sous quelle que forme que ce soit, est strictement interdit.

ARTICLE 2.9 - SECURITE – SALUBRITE

Sont prohibées toutes matières dangereuses, volatiles, inflammables, insalubres, malodorantes ainsi que les hydrocarbures et huiles usagées.

Il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les manœuvres d'entrée et de sorties.

Les robinets et leurs raccordements devront être maintenus en bon état de fonctionnement et réparés sans délai.

Il n'est pas autorisé de modifier l'écoulement de l'eau de ruissellement ni d'aggraver l'écoulement des eaux pluviales.

Les canalisations et conduits, de quelle que nature que ce soit, ne pourront être utilisés à d'autre usage que celui pour lequel ils sont destinés. Ils ne pourront pas non plus servir à l'évacuation de produit ou d'objet usagés ou non, susceptibles de les obstruer.

En cas de modification de toute conduite d'acheminement des eaux pluviales sur un lot, celle-ci devra restée raccordée au réseau EP : il est interdit de raccorder les conduites d'eaux pluviales sur le réseau d'assainissement des eaux usées, et inversement. Les deux réseaux doivent rester séparés.

Ils devront être protégés contre le gel.

Il y a lieu de se conformer à toutes les mesures de lutte contre l'incendie. En cas de carence, l'AS pourra se substituer au propriétaire contrevenant, afin de prendre toutes mesures nécessaires et utiles à la lutte contre l'incendie. Exception faite du débroussaillage et de l'entretien des parties privatives, à la charge des propriétaires, hormis les haies, qui seront entretenues par le gardien du PRL.

Les appareils de chauffage individuels devront être conformes aux normes en vigueur, et leur utilisation compatible avec leur conception. L'utilisation de poêle à bois pourra être autorisée dans le respect des normes de sécurité en vigueur et posé par un installateur agréé.

L'utilisation de gril, barbecue ou installation similaire, fixe ou mobile, est autorisée.

Tout propriétaire et occupant devra prendre toutes les mesures nécessaires afin d'éviter la prolifération des nuisibles et rongeurs.

Tout propriétaire et occupant devra observer et exécuter les règlements d'hygiène, de ville, de police, de voirie et, en outre, tous les usages d'une résidence bien tenue.

De manière générale, l'article R.480-7 du code de l'urbanisme devra être respecté en toute circonstance :

« Il est interdit, dans les [...] parcs résidentiels de loisirs :

- d'entreposer ou d'ajouter, tant sur les emplacements que sur les parties communes, des objets usagés, des abris de bois, de tôle ou d'autres matériaux ;

- de laisser en état de délabrement les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les caravanes ou tout autre véhicule ;

- de ne pas entretenir la végétation.

L'usage discret de reproduction sonore est autorisé. À partir de 22 heures, cet usage est absolument interdit en dehors des HLL.

Les arbres existants sur le PRL sont la propriété de l'AS. Seule l'AS a autorité pour décider de l'entretien, de l'abattage ou de toute autre action sur les sujets végétaux.

Lors d'un abattage, toutes les précautions nécessaires seront prises par l'AS pour prévenir les dommages aux lots voisins.

Afin de préserver l'harmonie du présent PRL, certaines espèces d'arbustes à fleurs sont imposées, conformément aux règles du PLU en vigueur.

La divagation des animaux domestiques est interdite dans l'enceinte du PRL, les animaux en divagation seront remis au service départemental de la fourrière, sauf dans le cas de divagation exceptionnelle et si le propriétaire de l'animal a inscrit sur le collier son nom et le numéro de son emplacement au sein du PRL.

Les chiens et les chats ne sont admis dans le PRL que s'ils sont attachés. Ils ne doivent pas être laissés enfermés en l'absence de leur maître qui en est civilement responsable.

Tous bruits, aboiements, etc... émanant des animaux sont interdits.

ARTICLE 2.10 - CESSION INITIALE PAR L'AMENAGEUR

L'Aménageur vend des parcelles individuelles, correspondant à un emplacement privatif avec, ou non, une HLL dessus.

La vente porte également indivisément sur les parcelles et équipements à usage commun du présent PRL (cf. article 3.1 du présent cahier des charges).

Les acquéreurs seront pécuniairement responsables des dégradations qui y seraient commises par eux, leur préposé ou les entrepreneurs travaillant pour leur compte. En pareil cas, les frais de remise en état leur incomberaient, après une simple mise en demeure émanant suivant l'époque, soit de l'Aménageur, soit de l'AS.

L'Aménageur transmettra à l'acquéreur la propriété et la jouissance de l'emplacement vendu à compter du jour de la signature de l'acte de vente.

L'entrée en jouissance se fera par la prise de possession réelle, le lot étant libre de toute occupation ou location.

Les acquéreurs s'acquitteront des impôts (taxe foncière), contributions et charges de toute nature auxquels l'emplacement à eux vendus seront et pourront être assujettis, à compter du jour fixé pour leur entrée en jouissance.

L'acquéreur supportera tous les frais, droits et honoraires d'acte notarié, ainsi que les éventuels frais de constitution de garantie hypothécaire ou autre.

ARTICLE 2.11 - OBLIGATION DE L'AMENAGEUR

Préalablement à la vente d'un emplacement, l'Aménageur fera procéder à son mesurage et à son bornage par la société de géomètres-experts dénommées « SELAS GEO SUD OUEST », sise au 28 avenue Colonel Teyssier, 81000 ALBI.

Un plan régulier de chaque emplacement, dénommé « Plan de Vente », sera dressé et délivré par ladite société de géomètres-experts et devra obligatoirement être annexé à l'acte de vente.

Ce Plan de Vente définira les limites de l'emplacement, sa superficie, et l'emplacement de l'HLL existante, le cas échéant.

Avant la signature de l'acte de vente, l'acquéreur pourra, s'il le souhaite et à ses frais, faire vérifier le mesurage de l'emplacement dont il se porte acquéreur.

Il ne pourra pas non plus élever aucune réclamation en cas de modification des tracés et de surfaces des lots autre que le sien.

Aucune autre réclamation ne sera admise après la signature de l'acte.

ARTICLE 2.12 - ADHESION A L'ASSOCIATION SYNDICALE (AS)

Une Association Syndicale des propriétaires sera constituée par l'Aménageur.

Jusqu'à la vente du dernier emplacement, ce dernier sera tenu de faire face à toutes les charges et obligations qui incombent à l'AS. Il assumera la gestion et l'entretien des équipements communs du PRL.

L'Aménageur s'engage à provoquer une Assemblée Générale (AG) ordinaire de l'AS dans le mois suivant la constitution de celle-ci et du quorum des emplacements du PRL et, au plus tard, dans l'année suivant la vente du premier lot, afin de substituer à l'organe d'administration provisoire, un nouvel organe de gestion désignée par l'AG.

La signature de l'acte de vente par l'acquéreur de l'emplacement comportera, pour celui-ci, ses héritiers représentants ou ses ayants droits, le consentement exigé par l'article 5 de la loi du 25 juin 1865 et l'adhésion automatique à l'AS.

En conséquence, tout propriétaire d'un emplacement du présent PRL sera obligatoirement membre de plein-droit de ladite AS et devra accepter toutes les dispositions et servitudes contenues dans les statuts de ladite AS.

L'Aménageur fera partie de droit de l'AS pour chaque lot de terrain non encore cédé.

L'AS au pour objet la garde, la gestion et l'entretien des espaces communs du PRL, des installations, ouvrages et réseaux divers le composant.

L'AS aura, en outre, pour but de représenter l'ensemble des propriétaires d'emplacement du présent PRL vis-à-vis de l'administration et des collectivités publiques.

ARTICLE 2.13 - CESSION – MUTATION ENTRE PROPRIETAIRES SUCCESSIFS

En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou gratuit, le transfert devra être notifié à l'AS dans un délai d'un mois, par LRAR, afin que le nouveau propriétaire soit tenu, vis-à-vis de l'AS, du paiement des sommes mises en recouvrement, postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou travaux ou aménagements engagés ou effectués antérieurement à la mutation.

L'ancien propriétaire restera tenu, vis-à-vis de l'AS, au versement de toutes sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de mutation.

Il ne pourra exiger la restitution, même partielle, des sommes par lui versées à l'AS, à titre d'avance ou de provisions.

Le vendeur se chargera de notifier expressément à l'acquéreur les conditions d'usage et d'occupation des emplacements et HLL conformément aux articles R111-37 à R111-40 du code de l'urbanisme.

Le vendeur se chargera d'informer expressément l'AS de son intention de vendre un emplacement, et satisfera à son obligation préalable d'information sur les conditions d'usage et d'occupation des emplacements et HLL du PRL, avant la réitération de la vente.

En cas de mutation par décès, les héritiers et/ou ayants-droits doivent, dans les deux mois qui suivent le décès, justifier à l'AS de leurs qualités héréditaires, par LRAR au notaire chargé de régler la succession.

Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession, licitation, donation, entre héritiers, l'AS devra en être informée dans le mois suivant cet événement.

Toute cession d'un emplacement du présent PRL ne pourra avoir lieu qu'en vue de l'implantation d'une HLL, conforme aux modèles définis dans l'autorisation d'aménager d'origine.

Les implantations et les aménagements devront être réalisés en conformité des dispositions du PRL, ainsi qu'avec les dispositions réglementaires d'urbanisme en vigueur au moment de la demande.

ARTICLE 2.14 - INDIVISION – CONSORTS

Les propriétaires indivis devront se faire représenter lors des AG de l'AS par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord entre eux, désigné par le Président du tribunal d'instance compétent en la matière, à la requête de l'un d'entre eux ou de l'AS.

Les indivisaires seront solidaires entre eux quant au règlement de toutes les dépenses afférentes à l'emplacement.

Il en sera de même en cas de démembrement de la propriété d'un emplacement, pour les usufruitiers et les nus-propriétaires (= consorts).

ARTICLE 2.15 - CHARGES INDIVIDUELLES

Les charges individuelles sont celles qui ne sont pas des charges communes générales au sens de la 3.7 du présent cahier des charges.

Il en est ainsi notamment de tous les frais, charges ou autres dépenses relatives à l'entretien, la réparation, ou le remplacement à l'identique des compteurs divisionnaires d'eau, les branchements privatifs d'eau desservant chaque lot se trouvant à l'intérieur des limites privatives de chaque lot de terrain.

Ainsi, tous les frais, charges ou autres dépenses liées aux lots privatifs de terrain, lorsqu'ils sont la conséquence d'un acte ou une décision de gestion de l'AS, restent à la charge des propriétaires concernés.

De même, les consommations individuelles d'eau déterminées par relevé des compteurs individuels, constituent des charges propres à chaque lot privatif et sont à la charge de chaque propriétaire concerné.

Les propriétaires des lots équipés de compteurs individuels pour l'électricité, l'eau potable et la télécommunication, se chargeront de payer les factures qui lui seront adressées.

Pour les lots équipés de décompteur pour l'électricité, l'eau potable et la télécommunication, l'AS prendra en charge les factures émises par les gestionnaires de réseaux et refacturera ensuite aux propriétaires respectifs.

Il est d'ailleurs rappelé à cet effet et afin d'assurer les relevés, que les compteurs d'eau individuels, doivent être accessibles à tout moment.

ARTICLE 2.16 - PROVISIONS – FONDS DE PREVOYANCE – GARANTIES – REGLEMENT

Le paiement de la part contributive des charges individuelles de chaque propriétaire est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'AG de l'AS.

Les versements en application des dispositions ci-dessus devront être effectués dans le mois de la demande qui en sera faite par l'AS.

Passé ce délai, les retardataires devront payer l'intérêt légal.

Le non-paiement de la part contributive des charges individuelles due par l'un des propriétaires, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif sera poursuivi par toutes les voies de droit et assuré par toutes mesures conservatoires prévues par la loi. Il en sera de même du non-paiement des pénalités de retard ci-dessus stipulées.

Pour la mise en œuvre de ces garanties, la mise en demeure aura lieu par acte extrajudiciaire, et sera considérée comme restée infructueuse à l'expiration d'un délai de quinze jours.

Les obligations de chaque propriétaire sont indivisibles à l'égard de l'AS, laquelle, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel de ses héritiers ou ayants-droits.

TITRE 3 - PARTIES COMMUNES

ARTICLE 3.1 - GENERALITES

Le présent PRL comporte les équipements à usage commun suivants :

- Voies de desserte
- Réseaux d'assainissement, réseaux divers d'eau et d'électricité
- Espaces verts
- Piscine chauffée extérieure avec local technique fermé
- Sanitaires extérieurs
- Salle de réunion
- Salle de fitness avec sauna
- Une aire de collecte des ordures

Le tout, ainsi que lesdits équipements communs internes au PRL, sont prévus, quant à leurs tracés et implantation, caractéristiques, modalités de raccordement, au programme et aux plans faisant partie intégrante du dossier joint à l'autorisation d'aménager d'origine.

Chaque propriétaire pourra user librement des parties communes du présent PRL, suivant leur destination propre, telle qu'elle résulte du présent cahier des charges, à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres propriétaires, et sous réserve des règles, exceptions et limitations stipulées aux présentes.

Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes, ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel, en dehors leur destination normale, sauf en cas de nécessité temporaire, dûment justifiée.

Le cas échéant, l'AS ou ses mandataires est fondée à faire enlever l'objet de la contravention, 48 heures après mise en demeure par LRAR, sans effet aux frais du contrevenant et à ses risques et périls.

En cas d'urgence ou nécessité, la procédure ci-dessus sera simplement réduite à la signification par l'AS au contrevenant par LRAR, qu'elle a procédé à l'enlèvement de l'encombrant aux frais du contrevenant.

ARTICLE 3.2 - STATIONNEMENT

Seul le stationnement temporaire et de service est autorisé sur les emplacements de stationnement communs du présent PRL.

Le stationnement en dehors de ces emplacements de stationnement est interdit.

L'arrêt et le stationnement des véhicules automobiles est interdit dans les voies et parties communes du PRL et, de façon générale, en dehors des endroits prévus à cet effet, sauf en cas de nécessité temporaire dûment justifiée.

Aucun propriétaire ne pourra procéder à un travail personnel de quelle que nature que ce soit, même domestique, même temporaire, dans les parties communes du PRL.

Aucun propriétaire ne pourra se débarrasser de ses ordures ménagères ou de ses déchets quelconques dans les parties communes, sauf à les déposer aux endroits prévus à cet effet.

Chaque propriétaire est responsable de ses ordures et du tri obligatoire à réaliser, conformément aux prescriptions en la matière en vigueur sur la Commune de RIVIÈRES.

ARTICLE 3.3 - SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENTS COMMUNS

Les postes de collecte sélective des déchets ménagers devront être utilisés conformément à leur destination par les usagers.

La gestion du courrier sera gérée collectivement : une seule boîte aux lettres sera mise en place à l'entrée de l'opération, au niveau de la loge du gardien, et la distribution du courrier sera réalisée individuellement par ce dernier.

Les haies végétales seront entretenues par le gardien du PRL.

L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipements communs, étant propriété de l'AS, un propriétaire ne pourra réclamer de dommages et intérêts en cas d'arrêt permanent pour cause de force majeure ou de suspension momentanée pour des nécessités d'entretien ou des raisons accidentelles ou pour suspension définitives d'une prestation concédée, décidée par l'AS de l'AG à la majorité requise.

ARTICLE 3.4 - ESPACES LIBRES ET JARDINS COMMUNS

Les espaces libres et jardins ainsi que leurs aménagements et accessoires, les allées de desserte et voies de circulation devront être conservés par les utilisateurs dans un état de rigoureuse propreté.

En outre, il est interdit de procéder au lavage des voitures dans les voies et aires de circulation communes (cf. articles R.211-60 du code de l'environnement et L.1331-10 du code de Santé publique).

ARTICLE 3.5 - SERVITUDES

De manière générale, les propriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent, peuvent ou pourront grever le PAL, qu'elles soient d'origine conventionnelle ou légale, civile ou administrative.

ARTICLE 3.6 - ASPECT EXTERIEUR DES ESPACES COMMUNS

Toute enseigne ou publicité de caractère professionnel ou commercial est interdite tant sur les HLL, les clôtures que sur les espaces libres privatifs ou communs et de manière générale sur l'ensemble du PRL, de même, l'installation d'écriteaux provisoires annonçant la mise en vente ou la location d'un lot n'est pas non plus autorisée.

ARTICLE 3.7 - CHARGES COMMUNES GENERALES

Sous réserve de stipulations particulières, les charges générales comprennent toutes les dépenses afférentes, directement ou indirectement à l'administration courante et au fonctionnement de l'AS, aux parties communes générales et, notamment sans que cette énonciation soit limitative, à la voirie, aux fluides généraux (eau potable ou/et à potabiliser, électricité, réseau Telecom mutualisé s'il existe, eaux usées, eaux pluviales), aux bâtiments d'intérêts communs, piscine, et à tous les éléments d'équipements communs appartenant à l'AS.

Sous réserve de stipulations particulières, les charges générales comprennent toutes les dépenses liées directement ou indirectement aux parties communes générales, et notamment sans que cette énonciation soit limitative, à savoir :

- Les frais liés à l'entretien, le maintien ou la remise en état par tous moyens, notamment les travaux de réparation, l'amélioration ou l'embellissement des bâtiments et ouvrages d'intérêts communs, piscine et tous autres, appartenant à l'AS ;

- Les frais de réparations de toute nature, majeures ou mineures à faire à la voirie, aux canalisations d'eau, d'électricité et à celles d'écoulement conduisant les eaux ménagères et usées au tout à l'égout, et aussi les ouvrages et canalisations d'eaux pluviales, l'entretien des systèmes d'assainissement des eaux pluviales, mêmes situées dans les parcelles privatives, mais seulement pour la partie des ouvrages d'intérêts communs ;
- Les frais d'éclairage et d'alimentation en eau des parties communes générales et tous les frais d'entretien et de réparation de toute nature des parties communes ;
- Les frais de fonctionnement, d'administration et de gestion du présent PR, dont :
 - o Les primes d'assurances de toute nature et les sommes correspondantes ou accessoires ;
 - o Les rémunérations pour l'emploi d'un gardien et/ou de tous les préposés éventuels à l'entretien des parties communes générales et des éléments à usage commun ;
 - o Les rémunérations d'un éventuel syndic professionnel ;
 - o Les impositions de toute nature, taxes ou charges, sociales, fiscales ou parafiscales, et les prestations avec leurs accessoires et avantages en nature éventuellement associés ;
 - o Et, d'une manière générale toutes dépenses relatives à l'administration et la gestion du présent PRL ;
 - o Mais aussi, les dépenses afférentes à tous objets mobiliers et fournitures, soit : matériel, ustensiles, meubles meublants, approvisionnements, électricité, eau, produits d'entretien et de nettoyage, matériels d'entretien d'espaces verts, frais d'enlèvement des boues, des neiges et des ordures ménagères, contribution à tout contrat d'entretien passé avec toutes entreprises spécialisées, relatif à ces mêmes parties communes générales ;
 - o Sont formellement exclues des charges générales communes du présent PRL, les dépenses entraînées par le fait ou la faute de l'un des membres de l'AS, de l'une des personnes dont il est directement ou indirectement légalement responsable, ou d'un bien dont il a la garde.

Les charges générales communes ci-dessus définies seront réparties entre tous les propriétaires du présent PRL au prorata de la quote part de chacun, qui est calculée au prorata de la surface de chaque lot.

ARTICLE 3.8 - PROVISIONS—FONDS DE PREVOYANCE—MODALITES DE REGLEMENTS—GARANTIES

L'AS peut exiger le versement :

- D'une avance constituant la réserve, laquelle ne peut excéder un sixième du montant du budget prévisionnel.
- Des provisions égales au quart du budget voté pour l'exercice considéré. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.
- Des provisions pour des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, notamment afférentes aux travaux de conservation ou d'entretien des immeubles d'intérêts communs, aux travaux portant sur les éléments d'équipements communs, le tout à l'exclusion de ceux de maintenance.
- Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale.
- Des avances constituées par des provisions spéciales

- L'association syndicale libre devra produire annuellement la justification de ses dépenses pour l'exercice écoulé dans les six mois de la fin de l'exercice.

La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'AG de l'AS.

Les versements en application des dispositions ci-dessus devront être effectués dans le mois de la demande qui en sera faite par l'AS.

Passé ce délai, les retardataires devront payer l'intérêt légal.

Le paiement de la part contributive due par l'un des propriétaires, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif sera poursuivi par toutes les voies de droit et assuré par toutes mesures conservatoires prévues par la loi. Il en sera de même du paiement des pénalités de retard ci-dessus stipulées.

Pour la mise en œuvre de ces garanties, la mise en demeure aura lieu par acte extrajudiciaire, et sera considérée comme restée infructueuse à l'expiration d'un délai de quinze jours.

Les obligations de chaque propriétaire sont indivisibles à l'égard de l'AS, laquelle, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel de ses héritiers ou ayants-droits.