

Département du Vaucluse
COMMUNE DE CAMARET SUR AIGUES

LOTISSEMENT "CAMPAGNE LES AMANDIERS"

CAHIER DES CHARGES

TITRE I : PIECES CONTRACTUELLES

ARTICLE 1er - OBJET

- 1.01. La création, l'organisation et le fonctionnement du lotissement, les droits et les obligations du lotisseur, des acquéreurs des lots et toute personne physique ou morale détenant ou exerçant à quelque titre que ce soit un droit de propriété sur tout ou partie des biens composant le lotissement sont régis par les dispositions du présent cahier des charges, ainsi que les prescriptions du règlement du lotissement, du programme des travaux d'aménagement et du règlement de l'Association Syndicale qui sont annexés au dossier.
- 1.02. Le lotissement sera réalisé en conformité avec les pièces écrites et graphiques du dossier.

TITRE II : CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTES

ARTICLE 2 - MESURAGE ET BORNAGE

- 2.01. Les superficies parcellaires pouvant figurer sur les plans ou en annexe du règlement sont données à titre indicatif. Elles seront déterminées avec précision lors de la vente.
- 2.02. Le lotisseur, préalablement à la mise en vente d'un lot, fera précéder au bornage et au mesurage de celui-ci par un Géomètre-Expert, membre de l'Ordre, en application de l'article 2 de la loi du 7 mai 1946.
- 2.03. Un plan régulier de chaque lot sera dressé par le dit Géomètre. Il devra obligatoirement être annexé à l'acte de vente. Ce plan définira les limites du lot, sa contenance définitive, la superficie développée hors-Oeuvre, les références cadastrales prévues à l'article 2.04., la voirie en bordure de laquelle il se trouve.

Ce plan pourra être utilisé pour établir le plan de masse à la déclaration de construction, conformément à l'article R315.29 du Code de l'Urbanisme.

- 2.04. Documents d'arpentage :
Après bornage des lots et calcul définitif de la superficie de ceux-ci, il sera dressé par le Géomètre-Expert, un document d'arpentage qui sera annexé au dossier approuvé du lotissement et déposé chez le notaire choisi par le lotisseur, qui se chargera de le faire publier.
- 2.05. Avant la signature de l'acte de vente, l'acquéreur pourra à ses frais, faire vérifier le plan de bornage de son lot, par tout Géomètre-Expert de son choix, inscrit au tableau de l'Ordre des Géomètres. L'acquéreur pourra également demander qu'il soit procédé à une reconnaissance des bornes. Aucune réclamation ne sera admise après la signature de l'acte de vente.
- 2.06. Après la vente, la conservation des bornes sera à la charge de l'acquéreur. En cas de remise en place de bornes, ce travail lui sera facturé.

ARTICLE 3 - VENTE DES LOTS

- 3.01. La vente des lots est effectuée aux conditions ordinaires et de droit.
- 3.02. Tout acquéreur prendra le ou les lots à lui vendus dans l'état où ils se trouveront le jour de la vente. Il reconnaît avoir visité et reconnu sa future propriété. Il ne pourra prétendre à aucune indemnité, ni diminution de prix pour raison du dit état, quel qu'il soit, ni pour aucun autre motif.
Il fera son affaire personnelle du débroussaillage et de l'enlèvement des arbres qui lui seraient nécessaire.
Il devra notamment s'assurer que tous les regards de branchements, eau, égout, téléphone, etc... sont en bon état, et avec leur dalle de recouvrement. Passé cette date, toute intervention sera à la charge de l'acquéreur.
- 3.03. En particulier, il ne pourra élever aucune réclamation en cas de modification des tracés et des surfaces des autres lots que le sien, ou de modifications apportées à la voirie et à la viabilité en accord avec les autorités qualifiées.
- 3.04. En outre, les cessions des lots ne peuvent être consenties que pour l'édification de constructions conformes aux normes définies par le règlement du lotissement.
- 3.05. Chaque acquéreur paiera en sus de son prix, tous les frais, taxes, droits et honoraires pour les actes de vente.
Il paiera également les taxes qui se rapportent à sa construction :
- ✧ Taxe locale équipement
 - ✧ Taxe de raccordement à l'égout
 - ✧ Taxe départementale pour la C.A.U.E
 - ✧ Taxe espace naturel sensible
- Se renseigner auprès des services qui délivrent les permis de construire, à la fois

sur le montant de ces taxes ainsi que sur celles qui ne seraient pas énumérées ci-dessus.

ARTICLE 4 - NULLITÉ

- 4.01. Les actes de vente, locations ou partages, qui seraient conclus par l'acquéreur en méconnaissance des dispositions du présent cahier des charges, seront nuls.

TITRE III : RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION

ARTICLE 5 - PERMIS DE CONSTRUIRE

- 5.01. Chaque construction fera l'objet d'une demande de permis de construire. Ce permis de construire visera également le projet de construction des clôtures. Le projet sera conforme au règlement.
- Pour les constructions construites en limite et éventuellement jumelées : si les constructions ne se font pas simultanément, l'enduit devra couvrir toute la superficie de la façade. La partie contiguë des murs devra être séparée par un matériau assurant une isolation phonique (minimum SIPROR de 2 à 3 centimètres). L'isolation sera également assurée au niveau des fondations. La partie du mur non jumelée sera enduite par le propriétaire du mur.
 - Avant les travaux de construction, le propriétaire devra demander à son entrepreneur d'aménager un accès avec de la grave ayant pour but d'empêcher tout rejet de terre sur les voies. En cas de rejets, les voies devront être nettoyées par le propriétaire ; dans le cas où il n'y aurait pas fait procéder, ces travaux seront exécutés aux frais de ce propriétaire, conformément à l'article 12.05.
 - Les clôtures seront exécutées conformément au règlement du P.O.S.
- En limite des lots, les clôtures sont réputées mitoyennes et exécutées à frais communs. Chaque propriétaire fera son affaire personnelle des discussions et des accords avec son voisin.
- 5.02. Préalablement au dépôt de toute demande d'autorisation d'utilisation du sol (demande de permis de construire), le pétitionnaire devra soumettre son projet à l'Architecte coordinateur de l'ensemble immobilier désigné par le lotisseur. L'architecte coordinateur a pour mission d'informer les acquéreurs de chaque lot, des caractéristiques générales, techniques et esthétiques applicables à leur demande de permis de construire, afin d'en assurer l'intégration dans le plan de composition, compte tenu des nécessités de l'environnement et du respect du règlement.

ARTICLE 6 - SUPERFICIES ET COEFFICIENT DE CONSTRUCTION

- 6.01. Les superficies parcellaires, figurant au plan individuel de bornage prévu à l'article 2.03., sont garanties fixes et définitives.
- 6.02. La superficie du plancher développé hors oeuvre (S.P.D.H.O.) indiquée pour chaque lot est une superficie maximale que l'acquéreur ne pourra dépasser en aucun cas. Cette superficie de plancher hors oeuvre nette (S.H.O.N maximale constructible) est fixée au règlement Art. 14.

ARTICLE 7 - CANALISATIONS, BRANCHEMENTS

- 7.01. Les acquéreurs des lots ne doivent se brancher aux réseaux qu'en utilisant exclusivement les branchements amorcés à cet effet.
- 7.02. Les acquéreurs feront leur affaire personnelle du contrat d'abonnement à souscrire auprès de la Commune, E.D.F, ou des Sociétés Concessionnaires.
- 7.03. Les eaux pluviales des parties privatives, eaux de surface, ou recueillies des toitures, devront être obligatoirement répandues superficiellement sur chaque lot.
- 7.04. Le réseau d'eau du lotissement est conçu pour être intégré au Domaine Public Communal, sans que le maître d'ouvrage ne s'engage à ce sujet. Dans le cas de la pose d'un compteur général, il sera procédé comme prévu dans l'article 10.06. L'Association Syndicale ne pourra s'opposer aux raccordements éventuels des propriétés riveraines.

TITRE IV - SERVITUDES

ARTICLE 8 - SERVITUDES GÉNÉRALES

- 8.01. Tout acquéreur déclare bien connaître le ou les lots à lui vendus, pour les avoir visités sur place.
- 8.02. Les acquéreurs souffriront sans indemnité les servitudes frappant les lots qu'ils acquièrent comme celles pouvant être portées sur les biens dont ils ont collectivement la jouissance.
- 8.03. Ils jouiront également, et sans soulte, de toutes les servitudes actives qui pourraient être portées sur les mêmes biens.
- 8.04. Dans le cadre du décret n° 70254 du 20/03/1970, les ouvrages de distribution

d'énergie électrique bénéficie après réception définitive des servitudes publiques sur les parties communes et privées du lotissement. A ce titre, Electricité de France, pourra être amenée à utiliser les installations pour desservir d'autres opérations et à poser ultérieurement de nouvelles canalisations dans les voies du lotissement pour faire face à ses obligations.

ARTICLE 9 - SERVITUDES D'URBANISME

9.01. Le lotisseur, les acquéreurs et éventuellement les locataires des lots sont tenus de se conformer aux règlements en vigueur et notamment aux règlements municipaux et aux prescriptions résultant des pièces graphiques et écrites du lotissement.

ARTICLE 10 - SERVITUDES PARTICULIÈRES

10.01 Hors les parties communes aménagées par le lotisseur, les plantations seront à la charge de chaque loti. Les acquéreurs devront réaliser des plantations arbustives ou florales. Ces plantations devront être réalisées dans l'année qui suivra l'acquisition du lot, avec l'obligation d'entretien et de remplacement des plantations effectuées par l'acquéreur et/ou Foncier Conseil sur sa parcelle.

10.02. Parking privé : Le parking privé à l'entrée de chaque lot figurant sur le plan de composition, ne devra en aucun cas être clôturé et souffrira d'une servitude auprès des services EDF-TÉLÉCOM et des Services techniques Municipaux, pour l'entretien ou toute modifications des réseaux.

10.03. Boîtes aux lettres : Elles seront fournies et posées individuellement par chacun des acquéreurs. Elles seront positionnées encastrées dans le mur de clôture et seront conformes à la norme AFNOR D27-405.

Dans le cas d'une numérotation linéaire des voies, la plaque indiquant le numéro de voirie sera fournie et posée par l'acquéreur suivant le modèle qui lui sera indiqué. Les plaques indiquant le nom des voies seront fournies et posées par le maître d'ouvrage.

10.04. Séchage du linge : Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres et balcons, dans les jardins individuels entre maisons et voirie, ainsi que sur toutes parties communes. L'étendage est toléré dans la partie du jardin non visible des voies publiques à condition qu'il soit discret.

10.05. Canalisations - réseaux - drainage - fossés : Les acquéreurs souffriront sans indemnité les servitudes frappant les lots qu'ils acquièrent et notamment les canalisations eau potable - eau d'arrosage - égout d'eau usée - égout d'eau pluviale - drainage - busage du fossé ou réseaux de toute nature (électricité - téléphone - courants faibles) etc... qui pourront être utiles à l'un ou l'autre des fonds. Les constructions devront être implantées en dehors du cheminement de ces canalisations et réseaux souterrains. Les lots situés à l'aplomb d'une ligne

aérienne EDF seront grevés d'une servitude particulière, conforme aux normes EDF.

- 10.06. Alimentation en eau potable : dans le cas où les services municipaux demanderaient la pose d'un compteur général, il sera procédé comme suit :
A l'entrée du lotissement, le compteur général.
A l'intérieur, un compteur individuel pour chaque lot et un pour les espaces communs.
L'abonnement du compteur général sera fait au nom de l'association syndicale. Les compteurs individuels seront placés et gérés par la société fermière en fonction d'une convention à laquelle tous les acquéreurs devront souscrire.
Dans le cas d'un dépassement de consommation entre le compteur général et les sous-compteurs (utilisation de poteaux d'incendie), la différence de consommation sera facturée à l'association qui en assurera le recouvrement sur les co-lotis dans la proportion prévue au règlement de l'association syndicale.
L'abonnement des compteurs prévus pour l'arrosage des parties communes sera au nom de l'association syndicale.
- 10.07. L'éclairage des voies : dans le cas où la ville ne prendrait pas en charge les fournitures de courant, un comptage sera placé au nom de l'association et à sa demande. Les frais de consommation de courant seront répartis conformément aux autres dépenses d'intérêt commun. En bordure des voies, certains lampadaires seront implantés en décrochement vers le lot. Cet espace très réduit est rattaché aux parties communes.
- 10.08. Ordures ménagères : Le ramassage sera assuré par les Services de l'intercommunalité. Les containers seront fournis par l'intercommunalité. Leur emplacement et le ramassage des ordures sera prescrit par l'intercommunalité.
- 10.09. Modification des superficies : le maître d'ouvrage se réserve la possibilité de modifier la superficie et la forme d'un lot, en accord avec les services compétents, sans avoir à demander l'accord des co-lotis, ou de l'association syndicale lorsqu'elle sera créée.
- 10.10. Fondations en bordures des lots jouxtant une voie ou trottoir : pour terminer les travaux de voirie, et en particulier, la finition des enrobés, le maître d'ouvrage se réserve la possibilité de faire, en limite -côté propriété privée- sur une largeur d'environ 25 cm, une fondation avec rang d'agglos, travaux effectués comme cela est indiqué au programme des travaux. Dans le cas où le propriétaire du lot voudrait construire sur cette fondation un ouvrage important, il devra s'assurer de la stabilité de la fondation existante.

ARTICLE 11 - PROHIBITION

- 11.01. Toutes les activités qui sont incompatibles avec la tranquillité, la salubrité, la sécurité et la bonne tenue d'un quartier d'habitation sont interdites sur toute

l'étendue du lotissement. Sont également interdites toutes les activités qui par leurs bruits, trépidations, odeurs pourraient constituer une gêne pour le voisinage.

11.02. Sont prohibés dans le lotissement les dépôts de toute nature, tels que charbon, matériaux, vieilles voitures, etc...

11.03. Il est interdit de laisser les animaux vaquer sur la voie du lotissement.

11.04. L'étendage du linge de façon apparente est interdit.

ARTICLE 12 - TENUE GÉNÉRALE

12.01. Les lots, les constructions, les espaces libres seront tenus constamment en excellent état de propreté.

12.02. Il est interdit d'ouvrir des carrières sur les lots.

12.03. L'affichage, ainsi que la publicité sont interdits, sauf pour la commercialisation du programme.

12.04. Les propriétaires ou les occupants des lots sont autorisés à apposer à l'entrée de leur terrain, ou à la porte d'entrée de leur construction, une plaque ou panneau de dimension normale relatif à la profession exercée par l'occupant.

12.05. Chaque propriétaire sera personnellement et pécuniairement responsable des dégradations et détériorations commises à la viabilité ou à ses accessoires, soit par lui-même, soit du fait de ses entrepreneurs et ouvriers. Faute de réparation dans un délai d'un mois, il y sera procédé d'office par le lotisseur ou par le Syndicat aux frais du propriétaire responsable, le montant sera prélevée sur la provision instituée, ajoutée au prix de vente de la parcelle et venant en garantie des dites dégradations.

12.06. Il est rigoureusement interdit d'occuper même provisoirement les parties communes du lotissement. Tous dépôts devront se faire sur les parties privatives.

12.07. Les propriétaires et leurs constructeurs devront obligatoirement emprunter uniquement l'entrée charretière prévue sur leur lot pour accéder à l'intérieur de celui-ci. Tous travaux de construction ou dépôt de matériaux devront être réalisés à l'intérieur du lot considéré. Au même titre, la circulation et le stationnement même provisoire sont rigoureusement interdits sur le trottoir ou l'accotement.

12.08. Il ne devra être fait ni dépôt, ni décharge d'ordures ménagères ou autre sur l'ensemble du lotissement ; chaque loti est tenu d'assurer lui-même la remise de ses propres déchets conformément au ramassage des ordures pratiqué sur la Commune.

12.09. En ce qui concerne l'entretien des réseaux d'eaux usées et d'eau pluviale, des

visites fréquentes à l'initiative des représentants de l'Association Syndicale Libre (par exemple : bi-mensuelles) sont à effectuer et les interventions nécessaires à programmer afin de maintenir en permanence en parfait état d'intégrité tous les ouvrages.

TITRE V : VIABILITÉ

ARTICLE 13 - PROPRIÉTÉ DU SOL

- 13.01. Jusqu'à leur éventuelle incorporation totale ou partielle dans la voirie communale, le sol des voies et espaces verts communs sera la propriété de l'Association Syndicale Libre.
- 13.02. L'association syndicale aura à charge de faire obligatoirement et régulièrement entretenir ces espaces verts en excellent état, y compris la zone d'écrêtage des eaux pluviales. Massifs arrosés et régulièrement taillés, arbres taillés et replantés si besoin était, espaces verts gazonnés, toncus, allées ratissées, etc...
- 13.03. L'association syndicale devra assurer l'entretien des réseaux d'évacuation des eaux pluviales sur l'ensemble du lotissement.
- 13.04. En ce qui concerne les eaux usées, le Syndicat devra assurer l'entretien des réseaux, et faire procéder au moins deux fois par an à un curage des réseaux par une entreprise spécialisée.

ARTICLE 14 - DROITS DES ACQUÉREURS

- 14.01. Tous les acquéreurs des lots ou leurs représentants auront sur ces voies des droits de jour, vue et issue, au même titre que les voies communales.
- 14.02. Les acquéreurs auront les mêmes droits de circulation sur l'ensemble de la voie.

ARTICLE 15 - CIRCULATION

- 15.01. La circulation ou le stationnement des véhicules, les déballages ou achalandages de forains, marchands ambulants, roulottiers ou autres, sur tout ou partie des voies sont interdits, sauf dérogation pouvant être décidée par l'Association Syndicale Libre.
- 15.02. Ne sont pas comprises dans cette interdiction, les voitures particulières des acquéreurs, celles des locataires des lots, celles de leurs visiteurs, ou entrepreneurs pour les terrassements, pour les transports de matériaux de

construction, non plus les voitures de déménagement.

- 15.03. Le stationnement prolongé des caravanes, plus de 24 heures, même celles appartenant aux propriétaires ou locataires des lots, est interdit sur les voies et parc de stationnement du lotissement.
- 15.04. Il est interdit aux acquéreurs d'ouvrir sur leur terrain d'autres voies que celles prévues au plan du lotissement.
- 15.05. Le tonnage des véhicules pouvant emprunter les voies du lotissement sera limité à 10 tonnes par essieu dès les travaux de finition des voies achevés.

TITRE VI : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 16 - ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE

- 16.01. Tout acquéreur devra faire assurer contre l'incendie les constructions élevées sur son terrain, dès le début des travaux.
- 16.02. La police d'assurance devra contenir une clause de garantie contre le recours des voisins, correspondant à la valeur des immeubles les plus proches.
- 16.03. La présence des espaces verts boisés impose à l'Association Syndicale Libre, de contracter une assurance contre l'incendie de forêt.

ARTICLE 17 - CHARGES

- 17.01. Les propriétés situées en bordure des voies publiques ou ayant accès à celles-ci, sont astreintes aux charges communales de voiries en résultant.
- 17.02. Les acquéreurs acquitteront à compter du jour fixé pour leur entrée en jouissance, tous les impôts, contributions et charges de toute nature, auxquels les immeubles vendus peuvent et pourront être assujettis.
- 17.03. Les charges de copropriété seront réparties dans la proportion prévue au règlement de l'Association Syndicale Libre.

ARTICLE 18 - GARANTIE, LITIGES ENTRE LES ACQUÉREURS

- 18.01. Le lotisseur sera tenu à toutes les garanties ordinaires et de droit. Il déclare qu'il n'a conféré aucune servitude sur le lotissement à l'exception de celles qui résultent du présent cahier des charges, du règlement du lotissement et de celles indiquées

exiger directement l'exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges, ou par le règlement du lotissement auxquelles ils auront contribué.

18.02. En conséquence, les acquéreurs qui se prétendraient lésés seront subrogés dans les droits du vendeur à l'effet d'exiger directement entre eux, sans que dans aucun cas, ni sous prétexte, l'intervention du lotisseur puisse être exigée.

ARTICLE 19 - ADHÉSION AU PRÉSENT CAHIER DES CHARGES

19.01 La signature des actes de vente entraîne adhésion complète aux dispositions du présent cahier des charges, dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.

19.02. Le présent cahier des charges et le règlement du lotissement seront insérés dans tous les actes de vente, tant par les soins du lotisseur primitif, que par les acquéreurs lors des aliénations successives, soit par reproduction in extenso, soit par voie de références précises.

Association Syndicale : par le fait de leur acquisition, les acquéreurs des lots sont de plein droit et obligatoirement membres de l'association Syndicale libre constituée dans les termes de la loi du 21.06.1965 modifiée - un modèle d'association est annexée au dossier.

Orange, le 5.12.2002



STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE
« CAMPAGNE DES AMANDIERS »

TITRE I : FORMATION, CARACTERISTIQUES PARTICULIERES, TRANSFERT DE PROPRIETE ET ORGANE D'ADMINISTRATION PROVISOIRE

ARTICLE 1^{er} - FORMATION

- Il est formé une Association Syndicale Libre, régie par la Loi du 21 Juin 1865, les lois qui l'ont modifiée, les décrets pris pour son application, les articles R315.6 et R315.8 du Code de l'urbanisme et par les présents statuts.
- Cette Association Syndicale Libre existera entre les propriétaires des terrains dépendant du lotissement sis à Camaret sur Aigues, lieu-dit "La Fortune", « Campagne des Amandiers », et dont le périmètre sera celui défini par l'arrêté de lotir et tous arrêtés à prendre ultérieurement à titre de complément, la contenance et la désignation cadastrale de chaque lot devant résulter tant des pièces du dossier de lotissement considéré que des documents d'arpentage à établir.
- Cette Association Syndicale commencera d'exister dès qu'aura été vendu un seul des lots du lotissement sus-visé.
- Tout propriétaire, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, de l'un des lots divis fera obligatoirement partie de l'Association Syndicale Libre dont il s'agit.
- Dans le cas d'indivision de l'un des dits lots, chacun des indivisionnaires sera également membre de ladite Association Syndicale Libre.
- L'adhésion à l'Association et le consentement écrit dont fait état l'article 5, alinéa 2 de la loi du 21 Juin 1965 résultent :
 - soit de la participation du propriétaire du présent acte.
 - Soit de tous actes de mutation à titre onéreux ou rémunérateur, de tout apport et de toute mutation à titre gratuit d'un seul des lots du lotissement.

ARTICLE 2 - OBJET

Cette Association Syndicale a pour objet :

- L'appropriation des biens et équipements communs au lotissement, qui devra être réalisée dans les délais et conditions définis à l'article 6 ci-après et à ce titre :
 - La création de tous éléments d'équipement nouveau.
 - La cession éventuelle de tout ou partie des biens de l'Association à une personne morale de droit public.
 - Le contrôle de l'application du règlement et cahier des charges du lotissement par tous les propriétaires ou occupants.
 - L'exercice de toutes actions afférentes à ce contrôle ainsi qu'aux ouvrages et équipements.
 - La gestion et la police des biens communs nécessaires ou utiles pour la bonne jouissance des propriétaires dès leur mise en service et la conclusion de tous contrats et conventions relatifs à l'objet de l'Association.
 - La souscription des polices d'assurance.
 - La répartition des dépenses entre les membres de l'association et leur recouvrement, et d'une manière générale, toutes les opérations financières, mobilières et immobilières, concourant aux objets ci-dessus définis, notamment la réception de toutes subventions et la conclusion de tous emprunts.
- L'entretien des terrains et équipements communs à tous les propriétaires du lotissement et compris dans son périmètre, notamment voies, espaces verts, canalisations et réseaux, ouvrages de constructions nécessaires au fonctionnement et à l'utilisation de ceux-ci.



ARTICLE 3 - DENOMINATION

L'Association Syndicale sera dénommée :

« Association Syndicale Libre du Lotissement CAMPAGNE DES AMANDIERS »

ARTICLE 4 - SIEGE

- Le siège de l'Association Syndicale est fixé sur le lotissement, chez le premier acquéreur.
- Il pourra être transféré à tout endroit de la Commune, par simple décision de l'Association Syndicale.

ARTICLE 5 - DUREE

- La durée de la présente Association Syndicale est illimitée. Toutefois, elle pourra être dissoute dans les conditions précisées à l'article 27 ci-après.

ARTICLE 6 - TRANSFERT DE PROPRIETE

- Le transfert de propriété des terrains communs au profit de l'Association Syndicale interviendra dès la première vente de lots et après publication d'un extrait des statuts de l'Association Syndicale dans un journal d'annonces légales.
- L'acte de transfert revêtira la forme notariée et sera publié aux hypothèques. Tous les frais relatifs à cet acte et à sa publication seront supportés par l'Association Syndicale.
- La prise en charge par l'Association Syndicale des équipements communs réalisés sur ces terrains par le lotisseur conformément à l'arrêté de lotissement, interviendra dès que les travaux d'équipements communs seront achevés et réceptionnés. A cet effet, l'Association Syndicale Libre sera informée en la personne de son représentant de la date retenue pour réceptionner les travaux, par lettre recommandée avec accusé de réception, adressé 15 jours avant la réception.
- Le procès-verbal de réception des travaux sera remis au représentant de l'Association Syndicale et sera visé par lui. La remise de ce procès-verbal vaudra, que des réserves aient été ou non émises, livraison à l'Association Syndicale des équipements communs et prise en charge de leur gestion, et entraînera pour elle l'obligation de réaliser tous les actes de gestion relatifs aux équipements et notamment la souscription de toutes polices d'assurance.
- Toutefois, l'Association Syndicale Libre pourra ne pas être conviée à la réception des travaux des équipements communs pris en charge par une personne morale de droit public, selon les termes de l'article R315 .7 du Code de l'Urbanisme.
- Si, pour quelque cause que ce soit, le représentant de l'Association Syndicale ne déférait pas à la convocation qui lui aura été notifiée et s'il n'assistait pas à la réception des travaux à la date prévue, le lotisseur fera parvenir à l'Association Syndicale la copie des procès verbaux constatant la réception des ouvrages et les éventuelles réserves, par pli recommandé avec accusé de réception.
- L'envoi de ce procès-verbal vaudra livraison à l'Association Syndicale des équipements communs et prise en charge de leur gestion.
- Si la réception des travaux est intervenue avant la constitution de l'Association Syndicale, le procès-verbal de réception sera remis au représentant provisoire de l'Association dès que celle-ci aura été constituée.
- La remise de ce procès-verbal vaudra livraison à l'Association Syndicale des équipements communs et prise en charge de leur gestion dans les conditions fixées à l'alinéa 4 du présent article.
- Le lotisseur se réserve le droit, pour lui-même ou tout substitut d'utiliser les équipements du lotissement s'il réalise un lotissement ou s'il acquiert un terrain contigu et ce sans que l'Association Syndicale puisse s'y opposer ni prétendre à aucune indemnité. Dans cette éventualité, les logements nouveaux créés par le lotisseur ou ses substituts, utilisant la voirie et les réseaux du lotissement, devront faire partie de l'Association Syndicale en fonction du nombre de logements créés et participer aux charges dans la même proportion.

h

ARTICLE 7 - ORGANE D'ADMINISTRATION PROVISOIRE

- Avant la mise en place des organes administratifs de l'Association Syndicale dans les conditions ci-après prévues sous le titre III des présents statuts, l'Association Syndicale Libre sera valablement et provisoirement représentée par le premier des acquéreurs de lots, personne physique, à l'exclusion de toute personne morale de droit privé.
- Celui-ci agira au nom de l'Association Syndicale en bon père de famille jusqu'à la tenue de la première assemblée générale : ses décisions auront force obligatoire à l'égard des membres de l'Association et s'imposeront avec la même rigueur à l'égard des futurs organes d'administration prévus au titre III précité. Il disposera des mêmes pouvoirs et attributions que ceux du Syndicat tels que ceux-ci définis à l'article 19 ci-après.
- En cas de décès ou d'incapacité du premier acquéreur du lot, la fonction qu'il remplissait sera assurée par le deuxième acquéreur de lot et ainsi de suite si les circonstances l'exigeaient.
- Conformément à l'engagement souscrit lors de la demande d'autorisation de lotir, la réunion de la première assemblée générale des membres de l'Association Syndicale sera provoquée dans le mois suivant l'attribution de la moitié des lots ou, au plus tard, dans l'année suivant l'attribution du premier lot, afin de substituer à l'organe d'administration provisoire, présentement mis en place, un organe désigné par cette assemblée.
- Dans le cas de non respect des dispositions qui précèdent, tout membre de l'Association Syndicale aura la possibilité de provoquer par ordonnance sur requête du Président du Tribunal de Grande Instance, la réunion effective de cette première assemblée générale.

TITRE II : ASSEMBLEES GENERALES

ARTICLE 8 - COMPOSITION

- L'Assemblée Générale se compose de toutes les personnes définies à l'article 7. Si l'un des fonds fait l'objet d'une copropriété, conformément à la loi 65-557 du 10 juillet 1965, c'est la copropriété qui est membre de l'assemblée générale et c'est le syndic de la copropriété qui la représente à l'Assemblée Générale, sans avoir à justifier d'une autorisation préalable de l'Assemblée Générale de son syndicat.
- A l'égard de l'Association Syndicale, les votes émis par le Syndic de copropriété sont, en toute hypothèse, considérés comme l'expression de la volonté de ceux que le syndic représente. Le vote du syndic est indivisible.
- Dans le cas de nue-propriété et d'usufruit, l'usufruitier représente de plein droit le nu-propriétaire.
- Les membres de l'Assemblée peuvent se faire représenter par un mandataire qui doit lui-même être membre de l'Association.
- Avant chaque Assemblée Générale, le directeur constate les mutations intervenues depuis la dernière assemblée et modifie, en conséquence, l'état nominatif des membres de l'Association Syndicale.

ARTICLE 9 - POUVOIRS

- L'Assemblée Générale des propriétaires statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-après prévues, est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet du Syndicat.
 - Elle nomme les syndics. Elle approuve leurs comptes et leur gestion.
 - Elle peut modifier les statuts de l'Association (ainsi que le cahier des charges) sous réserve des droits du lotisseur résultant des règles contractuellement entre lui et les co-lotis.
 - Les décisions régulièrement prises obligent tous les propriétaires, même ceux qui ont voté contre la décision ou qui n'ont pas été présents ou représentés à la réunion.
- 

ARTICLE 10 - CONVOCATION

- L'Assemblée Générale est réunie chaque année à titre ordinaire et pour la première fois dans les conditions prévues à l'article 7. Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le syndicat le juge nécessaire.
- En outre, elle doit être convoquée lorsque la demande écrite a été faite au syndicat par des membres de l'assemblée représentant au moins la moitié des voix de l'ensemble.
- Les convocations sont effectuées au moins quinze jours avant la réunion. Elles contiennent le jour, l'heure de la réunion et l'ordre du jour. Elles sont adressées, sous pli recommandé avec accusé de réception, aux propriétaires ou à leurs représentants au domicile qu'ils ont fait connaître ou leur sont remise contre décharge.
- Lorsque l'Assemblée est convoquée sur la demande de membres représentant la moitié des voix de l'ensemble, ces membres indiquent au syndicat les questions à porter à l'ordre du jour et formulent les projets de résolution. Dans cette même éventualité, le syndicat peut formuler, en outre, son propre ordre du jour et ses projets de résolution et les présenter distinctement.
- Article R3158 (DN.77-860 du 26 Juillet 1977) - Les statuts de l'Association Syndicale mentionnée à l'article R315.6 doivent prévoir :
 - Que seuls le lotisseur et les membres de l'Association attributaire des lots qui ont donné lieu à l'obtention du certificat prévu à l'article R315.6 (a) participeront aux dépenses de gestion des équipements communs.
 - Que l'Association a notamment pour objet l'acquisition, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs ainsi que leur cession éventuelle à une personne morale de droit public.
 - Les modalités de la désignation des organes de l'Association et leur rôle aussi longtemps que l'organe d'administration de l'Association n'a pas été désigné en application des dispositions de l'article R315.6 (c)
 - La possibilité pour tout attributaire de lot de provoquer par ordonnance sur requête du Président du Tribunal de Grande Instance, la réunion d'une Assemblée Générale si le lotisseur n'a pas respecté l'engagement prévu à l'article R315.6 (c)

ARTICLE 11 - VOIX

- Sauf dispositions législatives ou réglementaires contraire, la propriété d'un lot confère une voix. Il y a autant de voix que de lots. Les lots destinés à l'équipement collectif du lotissement ne confèrent pas de voix. Le directeur établi chaque année au 1^{er} janvier le tableau des propriétaires et des voix de l'Association.

ARTICLE 12 - MAJORITE

- Sauf exceptions ci-après énoncées, les décisions de l'Assemblée Générale sont prises à la majorité des voix exprimées par les propriétaires présents ou représentés.
 - Lorsque l'Assemblée est appelée à délibérer sur un projet de création d'équipement nouveau ou de suppression d'un équipement ou de service existant ou encore sur l'engagement d'une action en exécution forcée des obligations des propriétaires (autres que le recouvrement des charges), ses décisions sont prises à la majorité absolue des voix appartenant à tous les propriétaires.
 - Au cas où l'assemblée, saisie d'un projet de résolution dont l'adoption requiert la majorité absolue, n'a pas réuni des propriétaires disposant ensemble de la majorité absolue, comme au cas où lors de cette assemblée cette condition aurait été remplie sans qu'une majorité absolue se soit dégagée pour ou contre le projet de résolution, il pourra être tenu une nouvelle assemblée sur seconde convocation et cette assemblée prendra sa décision à la majorité prévue au n°1 ci-dessus.
 - Lorsque l'Assemblée est appelée à délibérer sur un projet de modification des présents statuts (ou du cahier des charges de droit privé), ses décisions sont valablement prises par la moitié au moins des propriétaires (présents, représentés ou non) détenant ensemble les 2/3 au moins des superficies divisées.
- 

- Lorsque l'Assemblée est appelée à délibérer sur une demande de modification des pièces du dossier approuvé de lotissement autres que les présents statuts (ou le cahier des charges de droit privé), ses décisions ne sont valablement prises que dans les conditions de majorité fixées par l'article L315.3 du Code de l'Urbanisme et ne sont applicables que pour autant que l'autorité administrative prononce la modification ayant fait l'objet du vote.

ARTICLE 13 - TENUE DES ASSEMBLEES

- L'Assemblée Générale est présidée par son directeur ou, à son défaut, par un membre du Syndicat désigné par celui-ci, à cet effet assisté d'un scrutateur choisi par elle, elle nomme un ou plusieurs secrétaires.
- Il est tenu une feuille de présence contenant les noms, prénoms et domiciles des propriétaires présents ou représentés et le nombre des voix auxquelles chacun a droit. Cette feuille est certifiée par les membres du bureau de l'Assemblée. Elle doit être communiquée à tout propriétaire le requérant.

ARTICLE 14 - ORDRE DU JOUR

- Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire, la discussion porte sur les questions inscrites à l'ordre du jour ainsi que sur toutes les questions posées par un ou plusieurs membres du syndicat par lettre recommandée avec accusé de réception huit jours au moins avant la séance.
- Dans les réunions extraordinaires ou lorsque la convocation de l'Assemblée a été demandée par la moitié des membres de l'Association, l'Assemblée ne peut délibérer que sur les questions expressément mentionnées sur les convocations.

ARTICLE 15 - DELIBERATIONS

- Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial, ouvert à cet effet et conservé par le secrétaire.
- Les décisions sont notifiées aux propriétaires qui n'ont pas été présents ou représentés, au moyen d'une copie des pièces du procès-verbal certifiées par le directeur et sont éventuellement adressées sous pli simple aux propriétaires ayant participé, par eux-mêmes ou par un fondé de pouvoir, aux travaux de l'Assemblée et ayant voté pour les résolutions présentées ou s'étant abstenus.
- La copie du procès-verbal certifiée est adressée sous pli recommandé avec avis de réception aux propriétaires n'ayant pas participé aux travaux de l'Assemblée ou ayant voté contre les résolutions proposées.
- Toutes les copies à produire en justice ou ailleurs sont certifiées par le directeur de l'Association Syndicale.

TITRE III : ADMINISTRATION

ARTICLE 16 - PRINCIPE

- L'Association Syndicale est administrée par un syndicat de trois membres minimum, nommés par l'Assemblée Générale. Ces trois membres désignent parmi eux le Directeur, Le Trésorier, le Secrétaire et des suppléants si cela s'avère nécessaire.

ARTICLE 17 - DESIGNATION

- Les syndics sont élus par l'Assemblée Générale pour une durée n'excédant pas trois ans. Ils sont rééligibles.



ARTICLE 18 - REUNIONS DU SYNDICAT ET DELIBERATIONS

- Le syndicat se réunit sous la présidence du directeur, à l'endroit indiqué par lui, toutes les fois qu'il le juge nécessaire.
- Les délibérations du syndicat sont prises à la majorité. Le syndicat délibère valablement alors même que deux syndicis seraient présents, mais alors les décisions ne peuvent être prises qu'à l'unanimité.
- Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre et signées par tous les membres présents à la séance. Tous les membres de l'Association ont le droit de prendre communication du registre des délibérations.
- En cas de partage des voix, la voix du président est prépondérante.

ARTICLE 19 - POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DU SYNDICAT

- Le syndicat a les pouvoirs les plus étendus dans le cadre et pour la réalisation de l'objet de l'Association ci-dessus définie.
- Il a notamment, sans que cette énumération soit limitative, les pouvoirs suivants :
 - Il administre, conserve et entretient tous les biens communs et éléments d'équipements généraux du lotissement compris dans son périmètre et faisant partie de son objet.
 - Il engage le personnel nécessaire à la conservation, à l'entretien et à la police des biens et équipements ci-dessus visés, fixe les conditions de son emploi et le rémunère.
 - Il fait effectuer tous travaux d'entretien courant ou nécessaires et urgents. Il fait effectuer, sur décision de l'Assemblée Générale, tous travaux de création de biens communs nouveaux ou d'éléments d'équipements ; à cet effet, il conclut tous marchés, en surveille l'exécution et procède à leur règlement.
 - Au nom de l'Association, il reçoit à titre gratuit, la propriété de tous biens communs et éléments d'équipements et oblige l'Association à décharger pour l'avenir le cédant de toute obligation d'entretien et de conservation desdits biens et équipements, corrélativement, il conclut toute cession gratuite à la Commune des voies dont elle aura prononcé le classement dans la voirie communale aux fins ci-dessus. Il signe tous actes, souscrit toutes les déclarations et engagements et requiert toute publicité.
 - Il ouvre tous comptes en banque, les fait fonctionner au crédit et au débit, place et retire tous fonds.
 - Il fait toutes opérations avec l'administration des PTT, reçoit tous plis recommandés, lettre chargées, donne toutes décharges et signatures au nom de l'Association.
 - Il conclut toutes conventions avec toutes administrations, collectivités locales et services concédés, reçoit toutes subventions, contracte tous engagements.
 - Il établit chaque année le tableau des voix et obligations des propriétaires. Il établit le budget des dépenses d'administration et détermine également le montant de la somme qu'il est nécessaire d'appeler auprès des membres afin de constituer le fonds de roulement de l'Association devant permettre à cette dernière de faire face aux engagements de dépenses en attendant leur recouvrement et décide de tous appels de fonds complémentaires, s'il y a lieu.
 - Il procède à l'appel, auprès des propriétaires, des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'Association, il recouvre les fonds.
 - Il représente l'Association en justice, tant en demande qu'en défense. Il transige, compromet, acquiesce et se désiste sur toutes actions.

ARTICLE 20 - DELEGATION

- Le syndicat peut consentir une délégation au directeur pour permettre à celui-ci de le représenter et de représenter l'Association à l'égard des tiers. Cette délégation peut être consentie sans limitation de durée et peut être générale. Le syndicat peut, en outre, consentir toute délégation spéciale, temporaire ou non, à l'un de ses membres ou à un tiers.

TITRE IV : FRAIS ET CHARGES

ARTICLE 21 - DEFINITION ET REPARTITION

- Les charges de l'Association Syndicale sont réparties entre ses membres au prorata du nombre de lots dont ils sont propriétaires en ne tenant compte que des lots ayant fait l'objet de la délivrance du certificat prévu à l'article R315.36 (a) du Code de l'Urbanisme.
- Tous les frais et charges quelconques concernant les branchements et conduites particuliers d'eau, d'électricité, d'écoulement des eaux desservant chaque bâtiment restent à la charge exclusive de son propriétaire.
- Sont formellement exclues des charges de l'Association Syndicale des dépenses entraînées par le fait ou la faute, soit de l'un des membres de l'Association, soit d'une personne ou du bien dont l'un de ceux-ci est légalement responsable. Cependant, si à l'occasion des constructions des futurs bâtiments des dégâts sont occasionnés aux parties communes du lotissement (dégradations de trottoirs ou autre) et que le responsable des dégâts n'a pu être identifié, l'Association aura à charge la réparation des dégâts ainsi occasionnés.
- Le lotisseur ne sera astreint pour les lots non vendus qu'à la part des charges relatives aux frais d'entretien à l'exclusion des frais de remise en état après dégradations, que l'auteur en ait été identifié ou non. Cette part sera calculée au prorata des mois écoulés entre la date de l'appel de fonds et la date de la vente du lot.

CAS PARTICULIERS

- Au cas où un ou plusieurs lots du lotissement sont destinés à recevoir plusieurs logements (cas des filots), les charges seront réparties comme il est dit ci-dessus tant que les dits lots n'auront pas fait l'objet d'un début de construction. Dès que ces lots bénéficient d'un permis de construire ayant fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier, ceux-ci s'ajoutant au nombre de lots initialement créés.

ARTICLE 22 - APPEL DE FONDS

- Les charges définies à l'article 21 ci-dessus font l'objet d'appels de fonds adressés par le Syndicat à chaque propriétaire. Ces charges ne sont pas payables par imputation sur la dotation visée à l'alinéa 12 de l'article 19 ci-dessus, laquelle constitue le fonds de roulement de l'Association.
- Les appels de fonds sont faits aux époques déterminées par le syndicat, soit sur envoi d'un compte de dépenses effectuées, soit en fonction de la prévision budgétaire faite par le syndicat.
- Lors de la signature de l'acte notarié d'acquisition, l'acquéreur versera au compte de l'Association Syndicale (entre les mains du notaire rédacteur de l'acte) une somme de F. 600 par lot acquis, à titre de fonds de roulement. Cette somme sera versée au compte bancaire de l'Association Syndicale dès que le compte aura été ouvert par le représentant légal de l'Association et sur sa demande.
- De plus, une somme de F 2.000 sera versée par l'intermédiaire du Notaire soussigné destinée à faire face aux éventuels travaux de remise en état des revêtements des voies, bordures et trottoirs et d'une manière générale de tous les équipements réalisés par l'aménageur, suite aux dégradations tant de son fait que de celui de son constructeur. Ce compte sera géré par



l'aménageur lui-même. Cette somme sera versée au compte bancaire de l'Association Syndicale dès que le compte aura été ouvert par le représentant légal de l'Association et sur sa demande.

ARTICLE 23 - PAIEMENT ET RECOUVREMENT DES DEPENSES

- Le syndicat est chargé de poursuivre la rentrée des sommes dues à l'Association. Il assure le paiement des dépenses. Il procède au recouvrement des sommes dues par les propriétaires. Il établit les pénalités à appliquer à ceux qui ne sont pas à jour dans le paiement des charges et la procédure à suivre pour leur recouvrement.
- Au cas où l'immeuble vient à appartenir à plusieurs copropriétaires dans le cadre de la loi du 10 Juillet 1965, il y a solidarité et indivisibilité entre tous les copropriétaires de l'immeuble et le syndicat de celui-ci à l'égard de l'Association Syndicale de telle sorte que celle-ci peut, à son choix, poursuivre le recouvrement de sa créance, soit en saisissant la totalité de l'immeuble en question, sauf à exercer la saisie simultanément contre tous les copropriétaires ou simultanément plusieurs d'entre eux.
- Tout propriétaire est responsable tant de sa propre cotisation que celle de ceux dont il tient son droit de propriété. Il peut être poursuivi directement par le seul fait de son acquisition pour le paiement des arriérés dus par des auteurs.

ARTICLE 24 - MUTATION

- Chaque propriétaire s'engage en cas de mutation à imposer à ses acquéreurs l'obligation de prendre ses lieux et place dans l'Association.
- Il est tenu de faire connaître au Syndicat, quinze jours au plus après la signature de l'acte de vente, la mutation de sa propriété faute de quoi, il reste personnellement engagé envers l'Association.

ARTICLE 25 - OBLIGATION D'ASSURANCE

- Dès que la propriété des terrains communs lui aura été transférée dans les conditions fixées à l'article 6 ci-dessus, l'Association Syndicale devra souscrire une assurance de responsabilité civile couvrant les dommages qui pourraient être causés au tiers du fait des terrains et ultérieurement, dès leur prise en charge, des ouvrages et plantations réalisés sur ces terrains.
- La police souscrite comportera une clause de garantie dite de « défense recours » permettant à l'Association Syndicale de disposer d'une assistance juridique dans l'exercice des actions qu'elle serait amenée à engager contre les auteurs des dommages causés aux biens et ouvrages lui appartenant.

TITRE V : DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 26 - CARENCE DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

- En cas de carence de l'Association Syndicale pour l'un quelconque de ses objets, un syndic peut être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance à la requête d'un propriétaire. Il dispose des pouvoirs du syndicat sans limitation.

ARTICLE 27 - MODIFICATION - DISSOLUTION

- Les modifications aux présents statuts pourront intervenir dans les conditions fixées en l'article 12 ci-dessus.
- La dissolution de l'Association Syndicale ne peut être prononcée que par une délibération prise à la majorité des ¾ des voix de tous les propriétaires. En outre, cette dissolution ne peut intervenir que dans l'un des deux cas suivants :



- Disparition totale de l'objet défini à l'article 2 ci-dessus, notamment par classement des équipements communs dans le domaine communal.
- Approbation par l'Association Syndicale d'un autre mode de gestion légalement constitué.

ARTICLE 28 - POUVOIRS POUR PUBLIER

- Pour faire publier les présentes dans un journal d'annonces légales du département et pour remettre à Monsieur Le Préfet (ou à Monsieur Le Commissaire de la République) un extrait des présentes, conformément à l'article 6 de la loi du 21 Juin 1865, pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une expédition des présentes.

ARTICLE 29 - ELECTION DE DOMICILE

- Les propriétaires demeureront soumis, pour tous les effets des présentes, à la juridiction du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des immeubles pour lesquels la présente Association Syndicale est formée.

