

CAHIER DES CHARGES

**GROUPEMENT D'HABITATION
DE 13 MAISONS INDIVIDUELLES
LE CLOS DE BELYME
BILLON**

LE SOUSSIGNE :

Monsieur **Thibaut LIBERCIER** , gérant, demeurant à LEZIGNEUX 12 bis chemin de Nuzin, agissant au nom et pour le compte de la société **S.C.C.V Clos de Belyme** au capital de 1 000 euros dont le siège social est à LEZIGNEUX (loire) 12 bis chemin de Nuzin, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de

La **S.C.C.V Clos de Belyme** , agissant en sa qualité de propriétaire d'un terrain situé à BILLOM (Puy de Dome), rue de Belyme , d'une superficie totale de quatre mille deux-cent-soixante-dix-huit mètres carrés (4278 m²) faisant l'objet d'un permis de construire groupé délivré par en date sous le numéro PC n°et le permis de construire modificatif délivré le sous le numéro

Monsieur LIBERCIER ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu des statuts de la Société que de la loi

A établi ainsi qu'il suit le présent :

CAHIER DES CHARGES

CLASSE 1 - OBJET - COMPOSITION ET DESTINATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

1.0 OBJET :

Le présent cahier des charges détermine les règles d'intérêt général, les droits, obligations et servitudes devant exister à la charge et au profit des lots ou parcelles inclus dans le périmètre de l'ensemble immobilier désigné sous la classe 1.1.

Les lots s'entendent de ceux dépendant de la ou des copropriétés.

Ces règles d'intérêt général, droits, obligations et servitudes, s'imposeront à perpétuité à tous les ayants droits aux lots et parcelles inclus dans ce périmètre, quelle que soit la source de leurs droits.

Le respect et la mise en oeuvre de ces règles, droits, obligations et servitudes, seront assurés par l'Association Syndicale dont les statuts ont été dressés au terme d'un acte sous seing privé.

1.1 PERIMETRE - DESIGNATION

Le périmètre total auquel s'applique le présent cahier des charges est celui correspondant à l'assiette du permis de construire visé ci-dessous (classe 2 paragraphe 2.0) et éventuellement les permis modificatifs déposés ultérieurement sur l'ensemble des parcelles..

L'unité foncière étant cadastrée pour une superficie de **4 278 M2, Section ZL numéro 475.**

L'auteur du présent cahier des charges se réserve le droit de modifier le périmètre de l'ensemble immobilier défini ci-dessus soit en l'augmentant soit en le diminuant. Cette opération ne pouvant intervenir que durant la période précédant la réunion de la première Assemblée Générale. L'auteur du présent cahier des charges pourra à tout moment transformer certaines des parcelles ci-dessus désignées en lots vendus libres de constructions, ou dont la destination serait différente. Les modifications ci-dessus s'effectueront sur simple décision de l'auteur du cahier des charges (ou de son successeur) qui n'aura pas à rechercher l'accord des titulaires des lots déjà acquis, ce qu'ils acceptent expressément.

1.2 DENOMINATION

L'ensemble immobilier ci-dessus désigné est dénommé " Groupement d'Habitations LE CLOS DE BELYME" .

1.3 FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES

Les règles présentement établies s'imposeront :

- dans les rapports de la Société soussignée et des propriétaires de lots ou parcelles, ou de biens et droits immobiliers.
- dans les rapports des propriétaires entre eux et ce, sans limitation de durée.

Le présent cahier des charges est opposable à et par quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier, de donataire ou de bénéficiaire d'apport en société, tout ou partie des biens situés dans le périmètre défini sous 1.1.

1.4 ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine de propriété dudit ensemble immobilier figure aux minutes de l'office notarial de Maître DUTOUR , notaire à PONT DU CHATEAU (63).

1.5 SERVITUDES GREVANT CES BIENS

1.5.1 Servitudes bénéficiant aux tiers : Servitude de passage et de réseaux tout temps et tou usage au profit des parcelles avoisinantes sur l'emprise des voiries et cheminement piéton ainsi que des espaces verts.

1.5.2 Servitudes bénéficiant aux acquéreurs : Une servitude sera créée pour l'accès aux différents compteurs ou regards des concessionnaires des réseaux qui seront positionnés en principe sur la partie avant du. En conséquence les parties de terrains situés entre la facade avant et l'alignement seront grevés d'une servitude de passage.

1.6 COMPOSITION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

1.6.1 L'ensemble immobilier comportera des parties privées en propriété ou en copropriété, et des parties à usage collectif de tous les habitants ou de certains d'entre eux seulement.

La réalisation du programme de construction et d'aménagement s'effectuera éventuellement en plusieurs tranches successives, pouvant comporter :

- des bâtimenst individuels comportant un ou deux logements.
- des espaces verts et des voies d'accès

1.6.2 Il est bien précisé que l'auteur du cahier des charges ou le cessionnaire de ses droits globaux de construire subsistant après l'utilisation partielle qu'il en aurait pu faire, pourra édifier soit sur les lots de la première tranche, soit sur ceux des tranches ultérieures, des bâtiments ou des maisons de type différent.

1.7 ACQUISITIONS NOUVELLES

Il est stipulé que toutes acquisitions nouvelles de terrain entrant dans le cadre de l'aménagement précité et notamment celles contribuant à une meilleure réalisation de l'ensemble immobilier seront par extension soumises au présent cahier des charges.

Il est stipulé que toutes servitudes de raccordement sur tous réseaux de distributions et voies de desserte entrant dans le cadre de l'aménagement du présent ensemble pourront être constituées sur tous terrains contigus.

L'auteur du présent cahier des charges ou son successeur, tel que défini sous le numéro 1.6.2, sera seul habilité à apporter les modifications nécessitées par l'adjonction de nouvelles assiettes foncières, au périmètre défini sous la rubrique 1.1.

Il pourra subdiviser ces terrains en autant de lots qu'il désirera, l'agrément des propriétaires des lots compris au présent cahier des charges résultant de l'acquisition par eux réalisée d'un bien situé dans le périmètre de l'Association Syndicale.

1.8 SUBDIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Au cas de réalisation de l'ensemble immobilier par tranches successives, l'auteur du présent cahier des charges établira pour chacune des tranches en suite des présentes, par actes complémentaires, leur composition et leur destination mais sans avoir à obtenir l'accord des différents propriétaires.

Pour la réalisation de l'ensemble immobilier, ou de la première tranche de cet ensemble immobilier en cas de pluralité de tranches, une division cadastrale et parcellaire a été établie au moyen d'un procès-verbal de délimitation établi par Monsieur BOUNIARD, géomètre-expert à MONTBRISON.

Les nouvelles unités cadastrales figureront dans le tableau de l'état de division parcellaire après codification.

1.9 DESIGNATION DES CONSTRUCTIONS A EDIFIER

Composition

L'ensemble immobilier est constitué par des parcelles sur lesquelles seront édifiées des bâtiments individuels comprenant un ou deux logements , avec jardin d'agrément attenant.

1.10 PARTIES A USAGE COLLECTIF

1.10.0 Composition

Les parties à l'usage collectif de tous les habitants de l'ensemble immobilier sont constituées par toutes les parties du terrain non réservées aux parties privées en propriété ou en copropriété et par les ouvrages de toute nature qui y seront aménagés.

Les parcelles à usage collectif, leur nature, leur affectation, leur superficie et leur situation cadastrale figurent dans l'état de division parcellaire ci-annexé.

Les parties à usage collectif sont constituées par :

- voiries internes, routes
- espaces verts et chemins d'accès piétons
- équipement et réseaux d'adduction d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, d'éclairage, d'assainissement et de réseau de télévision (s'il en existe un) bassin de stockage des eaux, équipement à l'usage de tous les habitants de l'ensemble immobilier.

1.10.1 Destination

Les parties à usage collectif de tous les habitants de l'ensemble immobilier sont destinées à devenir propriété de l'Association Syndicale prévue ci-après qui en assurera librement la gestion.

Le transfert de propriété s'effectuera dès la constitution de l'Association Syndicale et avant la réunion de sa première Assemblée Générale. Il interviendra par tous moyens de droit et notamment par droit de dotation ou d'abandon. Il pourra avoir lieu à la demande de l'aménageur, au fur et à mesure de l'achèvement.

Réserve étant faite, du droit de la Commune de BILLOM à requérir ce transfert de propriété à son profit avant la constitution de l'Association Syndicale.

CLASSE 2 - AUTORISATION - CONVENTIONS AVEC LES SERVICES PUBLICS

2.0 PERMIS DE CONSTRUIRE

Suivant les arrêtés délivrés par les et sous le numéro PCet PC, La **S.C.C.V Clos de Belyme** dont le siège social est à 42600 LEZIGNEUX 12 bis chemin de Nuzin, a été autorisée à construire **13 bâtiments individuels** dans le cadre d'un groupe d'habitations.

Ces arrêtés ont été régulièrement affichés tant sur le terrain qu'en Mairie ainsi qu'il résulte des procès-verbaux de constat dressés par **Maître BELLON, huissier de justice à CLERMONT FERRAND**, et la Mairie a délivré un certificat de non recours.

2.1 CONVENTIONS AVEC LES CONCESSIONNAIRES

En cours d'élaboration

CLASSE 3

3.0 REGLES D'INTERET GENERAL ET SERVITUDES CONCERNANT LES PARTIES PRIVEES

3.0.1 Le présent cahier des charges ayant pour but :

- d'assurer aux habitants de l'ensemble immobilier objet du présent cahier des charges la jouissance et tous les avantages de la propriété sur laquelle est édifié cet ensemble,
- de maintenir l'harmonie architecturale de cet ensemble immobilier, son affectation résidentielle ainsi que les avantages présentés par les constructions, les espaces libres, la lumière, la tranquillité et l'hygiène,

il est établi ainsi qu'il suit les règles d'intérêt général et les servitudes réciproques et perpétuelles à la charge et au profit des différents lots compris dans ledit ensemble immobilier.

3.0.2 Chaque lot ou unité foncière de l'ensemble immobilier devra souffrir les servitudes utiles à l'un quelconque des fonds telles que :

- de passage, d'entretien et de réfection de toutes les canalisations souterraines, existantes ou à venir (eau potable, usées, pluviales, électricité, gaz, téléphone etc.) cette énumération n'étant pas limitative,
- en outre, chaque lot devra souffrir les inconvénients pouvant provenir de la présence sur ou dans un terrain privatif soumis ou non au régime de la copropriété, ou commun, de canalisations, bornes, regards, avaloirs, armoires de

coupures, bouches d'arrosage, station de relèvement ou de refoulement, équipement hydroélectrique, cette énumération n'étant pas limitative.

Seront seuls juges de l'opportunité ainsi que de l'époque des travaux à entreprendre de ce chef, les services concessionnaires ou l'Association Syndicale.

En conséquence, tout propriétaire ou copropriétaire devra obligatoirement laisser libre accès au personnel des services gestionnaires de chacun des réseaux et branchements et ne pourra jamais s'opposer à l'ouverture éventuelle de tranchées pour une vérification ou une réparation, étant entendu que lesdits travaux devront être effectués selon les règles de l'art et les lieux remis en état.

3.0.3 Il ne pourra être élevé de constructions annexes quelconques telles que poulailler, pigeonnier, clapier, hangar, remise, par contre les abris de jardins, garages, piscines et auvent pourront être édifiés. Ces constructions devront impérativement être réalisés de la même nature que les maisons notamment en ce qui concerne le ravalement (exception faite pour les ouvrages en bois naturel) et les tuiles. Ces constructions devront faire l'objet d'un permis de construire ou d'une demande de travaux auprès des services techniques de la mairie. Dans certains cas, ces constructions seront tolérés en limite de propriété.

3.0.4 La **S.C.C.V Clos de Belyme** se réserve la possibilité :

- d'exercer une activité commerciale de bureau de vente dans tous les locaux ou sur toutes les parcelles de son choix. Cette possibilité n'excédera pas une durée de 5 ans à compter du jour de la régularisation du premier acte de vente. Pendant cette période, ces locaux ou ces parcelles pourront être utilisés à titre de bureau technique.
- d'affecter à usage commercial de "lot témoin" les lots ou parcelles de son choix, pendant la même durée.

3.0.5 Les parties des parcelles individualisées non réservées à la construction seront aménagées en jardins d'agrément, potagers ou vergers. L'entrepôt dans le jardin de tous véhicules, remorque, canot, objet quelconque etc. sont rigoureusement interdits.

Les jardins d'agrément pourront recevoir les plantations suivantes :

- entre la façade du bâtiment et la voie : gazon, éventuellement parterre de fleurs et arbustes ne devant en aucun cas dépasser en plein développement la hauteur maximum d'un mètre cinquante,
- sur les côtés et à l'arrière des bâtiments, y compris la partie de jardin susceptible d'être close : gazon, fleurs, arbres, ces derniers ne pourront causer aucune gêne aux lots voisins, notamment à la culture des fleurs.

Avant toute plantation nécessitant quelque terrassement que ce soit, le propriétaire du lot devra consulter les plans auprès de l'Association Syndicale, afin d'éviter de détériorer une canalisation souterraine pouvant passer à cet endroit, ou d'implanter des arbres dans une zone où leurs racines pourraient nuire au fonctionnement de ces canalisations. Il est également interdit d'effectuer toutes plantations au dessus de ces réseaux.

Les fouilles sont interdites, si ce n'est pour la construction elle-même et à condition de remettre le terrain en l'état.

Aucune modification ne pourra être apportée à l'écoulement des eaux de ruissellement, notamment lors de la construction éventuelle de terrasse, de travaux de jardinage, etc. **Cependant la pose de drains périphériques est autorisée.**

3.0.6. En raison de l'harmonie générale de l'ensemble immobilier, les espaces verts communs seront entretenus par les soins de l'Association Syndicale.

3.0.7 Au cas où un propriétaire ou un syndicat de copropriété seraient amenés à remplacer en totalité ou en partie une toiture ou tout autre partie extérieure d'une construction (porte, fenêtre, volet etc.) ils ne pourraient le faire qu'avec des matériaux identiques à ceux existants et l'immeuble ou la partie d'immeuble remplacée devra être de la même couleur **que celle mise en œuvre sur l'ensemble de l'opération.**

3.0.8 Chaque propriétaire ou chaque syndicat de copropriété sera tenu de souffrir sans indemnité sur sa construction, l'apposition de tous signes extérieurs indiquant le nom de la voie et le numéro de la propriété, selon l'usage, ainsi qu'éventuellement la pose d'une boîte aux lettres extérieure.

3.0.9 Toute subdivision d'une assiette foncière d'un bâtiment ou d'une construction individuelle ne résultant pas de l'arrêté de permis de construire mentionné plus haut est interdite. Les copropriétaires ne pourront se prévaloir de l'article 815 du Code Civil pour déroger à cette règle.

3.1 REGLES D'ACCES ELECTRICITE, GAZ, EAU

3.1.0 Tout propriétaire ou copropriétaire d'un lot de l'ensemble immobilier, ou tout syndicat de copropriété devra obligatoirement laisser libre accès aux coffrets de comptage d'électricité, de gaz et d'eau situés à l'extérieur ou à l'intérieur des constructions et ne pourra jamais s'opposer de quelque manière que ce soit, à l'accessibilité desdits coffrets et au libre passage des agents chargés de l'entretien, à toutes heures.

3.2 REGLES D'ENTRETIEN DES PARTIES PRIVEES

3.2.0 Les constructions doivent être tenues en excellent état de propreté et d'entretien, de même toutes les parties communes des copropriétés en nature de jardin, de passage et d'accès.

3.2.0.1 Tout propriétaire ou copropriétaire devra arroser et tondre le jardin dont il a l'usage pour maintenir le gazon ras et les plantations en bon état d'entretien.

3.2.0.2 Toutes les parties peintes extérieures, telles que volets, sous-face et portes seront toujours soigneusement entretenues et les peintures extérieures refaites, au moins tous les **cinq** ans par les propriétaires ou chaque syndicat de copropriété, en règle générale, mais plus ou moins, suivant ce qui apparaîtra nécessaire.

3.2.0.3. Les stores devront être de type et de couleur définis par l'Association Syndicale. Ils devront être remplacés quand ils seront défraîchis.

3.2.0.4 La couleur, tant des volets, des portes, que des murs devra être identique à la couleur d'origine.

3.2.1 Il est interdit **d'étendre du linge aux fenêtres. L'étendage du linge devra se faire d'une manière discrète, de préférence au moyen d'etendoirs amovibles.**

3.2.2. Tout affichage et toute publicité quelconque, notamment par écriteaux, enseignes, tôles, réclames, lanternes ou calicots, sont formellement interdits. Toutefois cette interdiction ne s'applique pas aux aménagements de toute nature jugés nécessaires par l'auteur du présent cahier des charges ou l'Association Syndicale.

3.2.3. Les décharges (ordures, déchets, matériaux) sont interdites, **de même que l'entrepôt dans le jardin de tous véhicules, remorques, canots, caravanes, etc doit rester temporaire et exceptionnel.**

3.2.4 L'usage des appareils de reproduction des sons n'est admis que dans la mesure où cet usage ne gêne pas les propriétaires voisins.

3.2.5. **L'utilisation des tondeuses à moteur est autorisée selon les arrêtés municipaux et préfectoraux en vigueur.**

3.2.6 La divagation des chiens est interdite. Ils seront obligatoirement tenus en laisse sur les parties à usage collectif.

3.2.7 **Afin de préserver le paysage architectural de l'ensemble immobilier, les installations d'antenne de télévision ou parabole se feront d'une manière discrète.**

3.2.8 Les propriétaires, locataires ou occupants veilleront à ce que le transporteur chargé de leur emménagement ou déménagement ou de façon plus générale, du transport ou de la livraison de mobilier ou d'objet quelconque, soit bien assuré pour le cas de détérioration d'une partie à usage collectif ou d'un lot d'un autre propriétaire.

3.2.9 **Les portes de garages devront être fermées après chaque usage.**

3.3 BRANCHEMENTS

3.3.0 Il est rigoureusement interdit de dissimuler, recouvrir ou colmater les regards de branchement des eaux usées ou de toitures, particuliers ou communs.

3.3.1 Les canalisations d'eau, de gaz et d'électricité passent sous les pelouses privées sous le régime de la copropriété ou non aussi bien que dans les jardins collectifs de l'Association Syndicale. Tout fait quelconque d'un propriétaire, copropriétaire, locataire ou occupant entraînant un dommage d'une canalisation engage la responsabilité de son auteur, pour toutes ses conséquences.

3.3.2 L'entretien du branchement d'eau potable est à la charge de chacun des propriétaires ou du syndicat de copropriété depuis la conduite principale jusqu'aux compteurs. Les dégâts des eaux et la remise en état des lieux (terrasse, dallage, massifs etc.) incomberont exclusivement au propriétaire ou au syndicat de copropriété qui ne pourra à ce titre demander aucune indemnité à l'Association Syndicale ni à son entreprise prestataire de services pour quelque dommage que ce soit.

Chaque propriétaire ou syndicat de copropriété devra veiller à ce que le regard dans lequel est situé le compteur d'eau soit à l'abri du gel et libre de tous débris.

Les propriétaires ou les syndicats de copropriété ne pourront apporter aucune modification aux différents réseaux installés dans l'ensemble immobilier. L'entretien des réseaux eau potable, électricité et PTT jusqu'aux branchements individuels sera assuré par l'Association Syndicale, dans la mesure où cet entretien n'incombe pas à un service concessionnaire, en particulier le fonctionnement et l'entretien de l'éclairage public.

3.3.3 Il est interdit de jeter dans les canalisations et les water-closets quoi que ce soit qui puisse provoquer une obstruction ou un engorgement des canalisations : il est de même interdit de projeter dans les canalisations des matières

inflammables, corrosives, décapantes ou dangereuses : les garanties de constructeur ne jouant pas dans ce cas, sauf indications contraires sur les plans annexés au dépôt du permis de construire.

3.4 CLOTURES ET HAIES

3.4.1. L'édification de toute clôture doit faire l'objet d'une demande de travaux auprès des services compétents.

Des clôtures sur les limites de voies et parcelles pourront être implantées en adéquation avec les règlements d'urbanisme prescrits par la réglementation de la Commune.

Pour les clôtures à édifier entre deux parties privatives ou privées, outre les variantes édictées ci-dessus, il sera admis la mise en place de grillage rigide ou plastifié d'une hauteur de 1.20 mètre bordé éventuellement d'une haie végétale. L'implantation de ces clôtures étant régie par le droit commun.

CLASSE 4

4.0 REGLES D'AFFECTATION ET D'ENTRETIEN DES PARTIES A USAGE COLLECTIF

4.0.1 L'usage et la jouissance des parties à usage collectif portées au tableau II de l'état de division parcellaire ci-annexé, destinées à devenir la propriété de l'Association Syndicale, seront réservées à tous les habitants de l'ensemble immobilier ainsi qu'à leurs invités.

4.0.2 Les voies, places et allées de desserte sont affectées à perpétuité à la circulation de piétons et des véhicules, notamment à celle des véhicules des services publics.

4.0.3. Le stationnement de tous véhicules, automobiles, motocyclettes, vélomoteurs, caravanes, remorques, canots, barques etc. est rigoureusement interdit sur les voies ainsi que sur les espaces verts. En revanche, il sera autorisé uniquement pour les voitures automobiles sur les aires de stationnement.

Les bâtiments individuels disposeront de places de garage en quantité suffisante. Tout stationnement sur la voie collective y compris les trottoirs sera par conséquent interdit.

4.0.4 Les espaces verts seront aménagés et devront être soigneusement entretenus par l'Association Syndicale. Les arbres morts devront être remplacés dans les moindres délais par l'Association Syndicale.

4.0.5 Il pourra être établi des allées pour la promenade et le repos, des parterres, pelouses, bassins de décoration et d'agrément, aires de jeux pour les enfants.

4.0.6 Les pelouses seront tondues régulièrement par l'Association Syndicale, jusqu'à la reprise de ceux-ci par la Mairie.

Il est interdit de marcher sur les pelouses, de cueillir les fleurs, d'abattre les arbres ou de graver des inscriptions dans leur écorce.

4.0.7 Il ne pourra, sous aucun prétexte, être fait sur les voies, allées de desserte et espaces verts aucun dépôt de matériaux, de marchandises, détritiques ou objets quelconques. L'enlèvement de la terre végétale est strictement interdit.

4.0.8 Il est interdit d'étendre du linge sur toutes les parties à usage collectif, notamment sur les espaces verts etc. ladite énumération n'étant pas limitative.

4.0.9 L'entretien des réseaux et branchement se trouvant sur les parties à usage collectif, sera assuré par l'Association Syndicale dans la mesure où cet entretien n'incombe pas à la régie d'électricité, de gaz, à la Société concessionnaire du service de distribution d'eau etc. En particulier le fonctionnement de l'entretien de l'éclairage public et des bouches d'arrosage des espaces verts, et des réseaux eaux usées et pluviales (sauf pluvial privatif) etc. seront assurés par l'Association Syndicale.

4.0.10 L'entretien des parties communes extérieures, (réseaux, branchements, talus, espaces verts, haies, clôtures etc.) dépendant des copropriétés incluses dans le périmètre de l'Association Syndicale sera assuré par l'Association Syndicale dans les mêmes conditions que l'entretien des parties à usage collectif, propriété de l'Association Syndicale.

4.0.11 Il ne pourra être apporté de modification à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement des espaces verts, tels qu'ils auront été livrés par l'auteur du cahier des charges sans son consentement, tant qu'il restera propriétaire d'un ou plusieurs éléments dudit ensemble immobilier et jusqu'à la délivrance du certificat de conformité.

4.0.12 Tout affichage ou publicité notamment par écriteau, enseigne, tôle réclame, lanterne, calicot est formellement interdit, hormis l'affichage ou la publicité organisés par l'auteur du cahier des charges pour son compte ou celui de l'ensemble immobilier.

4.1 NOMS DES VOIES - NUMEROTATION (Boîte à lettres)

4.1.1 Les propriétaires ou copropriétaires de chaque lot seront tenus sans indemnité de souffrir en limite de terrain l'apposition de tous signes extérieurs du nom de la voie ainsi que du numéro) de la propriété, suivant usage. Il en sera de même pour les panneaux exigés par la commune.

CLASSE 5

5.0 TRANSFERTS A L ASSOCIATION SYNDICALE ET A LA COMMUNE

5.0.1 L'Association Syndicale ci-après constituée prendra en charge l'entretien des parties à usage collectif désignées à l'état de division parcellaire ci-annexé ainsi que les parties communes extérieures des copropriétés y compris si il existe, le pavillon du gardien à compter de leur utilisation.

5.0.2 Elle en assumera tous les frais à compter de cette même date et pourra concerner les tranches successives en fonction de l'échelonnement des travaux.

Avant la réunion de la première Assemblée Générale des membres de l'Association Syndicale au moment jugé opportun par lui, l'auteur du cahier des charges cédera à l'Association Syndicale la totalité des parties à usage collectif, exception faite éventuellement de celles qui auraient été antérieurement cédées à la collectivité publique.

Le transfert de propriété au profit de l'Association Syndicale des assiettes foncières et la réalisation du pavillon du gardien si elle est prévue, interviendront à la seule initiative de leur propriétaire : ce transfert aura lieu à titre de dotation sans prix, mais à charge pour l'Association Syndicale d'entretenir les biens conformément à son objet social.

5.0.3 A défaut pour l'Association Syndicale de consentir au transfert total ou partiel dont il s'agit, et à moins que ce transfert ne soit requis dans le même moment par la commune à son profit, il serait dû, à titre d'indemnité, une somme de 300 euros par jour écoulé sans ce consentement, postérieurement à la mise en demeure adressée à l'Association Syndicale de comparaître devant le Notaire désigné pour constater celui-ci.

5.0.4 Cession à la Commune des voies et réseaux de l'Association Syndicale.

L'Association Syndicale, si la Commune l'exige, sera tenue de lui céder gratuitement les voirie, espaces verts et équipements communs et les réseaux d'eau potable, usée et pluviale.

Cette cession aura lieu, soit à l'initiative de ladite Commune, soit à celle du Président de l'Association Syndicale.

La partie qui la convoquera devra faire son affaire de toutes les formalités nécessaires, administratives, juridiques ou autres qu'elle entraîne.

La cession des biens susvisés de l'Association Syndicale à la Commune lui transférera, sauf accords particuliers prévus à l'acte de cession, toutes les obligations attachées à la propriété de ces biens.

CLASSE 6 - DISPOSITIONS DIVERSES

6.0 CONDITIONS DES ALIENATIONS

6.0.1 Le programme de construction ci-dessus détaillé n'est ici donné qu'à titre purement indicatif, l'auteur du cahier des charges se réservant le droit de lui apporter toutes modifications utiles, sans avoir à rechercher le moindre accord des propriétaires ou copropriétaires des lots vendus, tant en ce qui concerne la répartition des bâtiments que l'éventuelle implantation de nouveaux types de bâtiments, ou de construction de type pavillonnaire ou de toute autre nature, ainsi que des parcelles vendues libres de construction, après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires.

6.0.2 Tout propriétaire, copropriétaire, occupant ou usager des lots sis sur l'ensemble immobilier, fera son affaire personnelle de tous les contrats à passer avec les services intéressés pour l'alimentation en gaz, électricité, eau et pour l'installation du téléphone etc.

6.0.3. Préalablement à la régularisation de tout acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété, le transfert d'un droit résultant du démembrement de ce droit de propriété, ou la location d'une fraction de lot, le présent cahier des charges devra être porté à la connaissance des nouveaux propriétaires titulaires de droits cédés ou locataires.

Mention expresse devra en être portée dans l'acte.

6.0.4 Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot compris dans ledit ensemble immobilier, avis de mutation doit être donné dans les conditions prévus à l'article 20 de la Loi du 10 Juillet 1965 à l'Association Syndicale qui peut faire opposition dans les conditions prévues audit article pour obtenir le paiement des sommes dues par l'ancien propriétaire.

6.0.5 Toutes modifications du présent cahier des charges seront décidées par l'Assemblée Générale de l'Association Syndicale statuant à la majorité exigée pour la modification de ses statuts. Ces modifications éventuelles ne pourront intervenir qu'après l'obtention du certificat de conformité de l'ensemble immobilier.

6.0.6 Tout ce qui n'est pas prévu par le présent cahier des charges reste régi par le droit commun, à défaut de décisions qui pourraient être prises ultérieurement par l'Association Syndicale dans le respect de ses statuts et des lois et règlements en vigueur.

6.0.7 Pendant la durée de la gestion intermédiaire assurée par la **S.C.C.V Clos de Belyme** dont le siège est à LEZIGNEUX (Loire), 12 bis chemin de Nuzin, tous les manquements aux différentes servitudes seront constatés par une lettre recommandée avec accusé de réception adressée au contrevenant. Cette lettre vaudra mise en demeure de supprimer les contraventions au cahier des charges avant la réunion de la première Assemblée Générale qui se tiendra conformément aux statuts, et élira les conseillers syndicaux.

Au cas où cette mise en demeure serait restée sans effet, le Conseil Syndical élu décidera des poursuites à engager pour faire respecter le cahier des charges.

6.0.8 Chaque acquéreur acquittera, lors de la signature de l'acte d'acquisition chez le notaire, une provision pour les dépenses supportées par l'Association Syndicale. Cette provision est fixée à 230.00 Euros par lot.

CLASSE 7 - FORMALITES

7.1 ELECTION DE DOMICILE

Chaque acquéreur, locataire ou occupant, sera réputé avoir élu domicile dans l'immeuble lui appartenant ou dont il a la jouissance.

Il pourra également élire domicile dans un autre lieu situé dans le ressort du Tribunal de Grande Instance dans lequel se trouve l'ensemble immobilier, en prévenant l'Association Syndicale par lettre recommandée.