

CAHIER DES CHARGES - REGLEMENT

74 - NEUVECELLE

Lotissement réalisé par SCI LES COTEAUX D'EVIAN
dénommé "LOTISSEMENT LES COTEAUX D'EVIAN"

Section : AS

Lieudit : "Le Tir aux Pigeons"

=====

PREAMBULE

Cette propriété est située en zone UBa du Plan d'Occupation des
Sols de la commune de Neuvecelle.

DESIGNATION CADASTRALE

La parcelle concernée par le lotissement est cadastrée à la
section AS, lieudit : "Le Tir aux Pigeons",
sous le numéro 98, pour partie.

Voir Plan N°1.

PROGRAMME DU LOTISSEMENT

Il sera composé de 7 lots destinés à recevoir des constructions
individuelles.

Superficie des lots

- N°1 : 1064 m2 environ
- N°2 : 1100 m2 environ
- N°3 : 1112 m2 environ
- N°4 : 1109 m2 environ
- N°5 : 1073 m2 environ
- N°6 : 1073 m2 environ
- N°7 : 1073 m2 environ

REMARQUES

Les surfaces des lots énumérés ci-avant portées sur les documents du dossier d'approbation, sont calculées graphiquement et ont un caractère provisoire.

Les surfaces définitives seront calculées après exécution de la viabilité et mise en place du bornage.

Elles seront notifiées sur un plan régulier, dressé pour chaque lot, qui sera joint à l'acte notarié de vente.

3-2 Obligation de Permis de Construire

Toute construction sur le lotissement, quelle qu'en soit la nature, l'importance et la destination, sera soumise à l'obligation d'un permis de construire.

3-3 Modifications ultérieures à l'Arrêté de lotissement

Tout changement portant regroupement ou subdivision de lots, toute modification d'affectation, de normes de construction, devront être instruits conformément au texte général de l'article 38 de la Loi Foncière.

3-4 Servitudes de viabilité

Tout acquéreur ou ayant droit devra supporter les servitudes de passage ou d'entretien des réseaux d'eau potable, d'éclairage, d'électricité basse et moyenne tension, d'égouts, d'eaux pluviales et de téléphone réalisés pour le lotissement.

3-5 Publicité et affichage

Il sera interdit d'utiliser, de louer ou de sous louer tout, ou partie du terrain ou des constructions incluses dans le lotissement pour publicité ou affichage.

3-6 Tenue des propriétés

Les espaces privés non construits et non occupés par les voies de circulation et cours devront être engazonnés ou plantés ou aménagés et entretenus de façon à conserver au lotissement son aspect résidentiel.

Les étendages, jardins potagers ou parties inesthétiques devront être implantés hors de la vue des voies ou dissimulés par des haies vives.

Les lots non vendus seront entretenus par le lotisseur.

Ceux non construits seront également entretenus et fauchés au moins une fois l'an par leur propriétaire.

.../...

3-7 Exploitation du sol

L'ouverture de carrières ou fouilles est interdite dans les lots, à l'exception des terrassements nécessités par les constructions et l'aménagement de leurs abords.

3-8 Régularisation des contrats de vente

La vente des lots sera officialisée à l'étude du notaire désigné par le lotisseur, par acte authentique, auquel sera obligatoirement joint un plan régulier du lot, mentionnant son bornage, sa superficie réelle, les servitudes éventuelles.

4- REGLES DE CONSTRUCTION ET D'OCCUPATION DES SOLS

4-1 Mode d'occupation du sol des lots privatifs

Les lots 1 à 7 inclus sont destinés à la construction des maisons individuelles réservées à l'habitation.

A l'intérieur du lotissement, les commerces, industries, fabriques, ateliers dépôts, ou entrepôts, décharges en tous genres sont interdits comme tout ce qui pourrait nuire à la tranquillité et au caractère résidentiel du site et du logement.

4-2 Mode d'occupation et désignation des espaces communs

La voie d'accès et la placette qui constituent les parties communes seront cédées par le lotisseur indivisément à chacun des colotis pour 1/7 chacun.

4-3 Accès et voirie

Tous les lots ont un accès direct sur la voie du lotissement.

4-4 Desserte par les réseaux

Chacun des lots sera desservi par une voie urbaine enrobée et par des réseaux d'eau potable, d'égouts, d'eaux pluviales et d'électricité basse tension souterrains et ce, en bordure de l'une de ses divisionnelles.

Ces réseaux et voies seront raccordés aux réseaux publics.

Les branchements particuliers, à la charge des acquéreurs, seront assujettis à la réglementation adéquate en vigueur et aux taxes ou droits spéciaux y afférant.

L'ensemble de la viabilité existante et à créer est décrite plus précisément dans le programme des travaux.

Afin de ne pas détériorer le goudronnage des voies, certains branchements pourront être réalisés par le lotisseur ou des tubes laissés en attente. Les futurs propriétaires devront obligatoirement les utiliser.

Les travaux seront exécutés dans les règles de l'art et pourront faire l'objet d'une vérification par le lotisseur.

Les branchements aux réseaux existants, notamment aux égouts, sont obligatoires.

4-5 Formes et caractéristiques des lots

le parcellaire est défini par le plan régulier.

Les divisionnelles définitives seront bornées, conformément à ce plan, avec toutefois de petites modifications possibles pour une éventuelle adaptation au terrain ou aux réseaux de viabilisation.

4-6 Implantation des constructions

L'implantation de chacune des constructions devra respecter obligatoirement les règles du P.O.S. de la zone UB de la commune de NEUVECELLE - C.E.S. : 0,20 et respecter notamment les articles UB 6 à UB 9 du P.O.S. de NEUVECELLE.

4-7 Volume des constructions

Coefficient d'occupation du sol
Zone UB du P.O.S. de NEUVECELLE : C.O.S. : 0,20
(Art. UB 14 du P.O.S. de NEUVECELLE).

La superficie totale du lotissement est de 8535 m²

La surface totale de plancher hors oeuvre nette à bâtir sur le lotissement est de $8535 \times 0,20 = 1707,00$ m² dont 186,20 m² provenant des espaces communs, de la parcelle à céder au D.P. et de la parcelle prévue pour le transformateur EDF, et a été répartie comme suit sur chacun des Lots.

- LOT N°1	: 1064 m ² x 0,20 = 212,80 + 26,00 = 238,80 m ² SHON
- LOT N°2	: 1100 m ² x 0,20 = 220,00 + 27,00 = 247,00 m ² SHON
- LOT N°3	: 1112 m ² x 0,20 = 222,40 + 27,00 = 249,00 m ² SHON
- LOT N°4	: 1109 m ² x 0,20 = 221,80 + 27,00 = 248,80 m ² SHON
- LOT N°5	: 1073 m ² x 0,20 = 214,60 + 26,40 = 241,00 m ² SHON
- LOT N°6	: 1073 m ² x 0,20 = 214,60 + 26,40 = 241,00 m ² SHON
- LOT N°7	: 1073 m ² x 0,20 = 214,60 + 26,40 = 241,00 m ² SHON

TOTAL : 7604 m² x 0,20 = 1520,80 + 186,20 = 1707,00 m² SHON

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est fixée par les règles du P.O.S. de NEUVECELLE - Zone UB a (Art. UB 10 du P.O.S. de NEUVECELLE).

Sens du faitage

Il n'est pas indiqué de sens du faitage.

Clôtures

La hauteur des clôtures sera conforme au règlement du P.O.S.

Plantations

Elles seront conseillées à l'intérieur du lotissement. Il devra être planté un arbre par 150 m² de surface de terrain disponible. Les plantations importantes, gênant exagérément (ligne de peupliers, écran...) l'ensoleillement ou la vue, sont formellement interdites.

Pour ce faire, tout arbre implanté à moins de 6,00 m de la limite des lots devra être élagué à 7,00 m de hauteur (sauf accord du voisin).

Remise en état après travaux

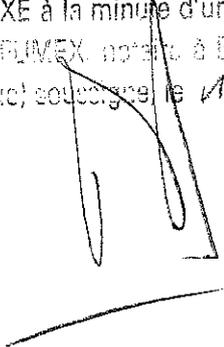
Après chaque stade des travaux (terrassément, branchements, construction, clôtures, etc...), chaque propriétaire devra immédiatement nettoyer, remettre en état ou remplacer les parties de routes, banquettes, enrobé et réseaux généraux qu'il aura dégradés.

Dans le cas où cette prescription ne serait pas suivie dans un délai maximum d'un mois, le lotisseur pourra faire exécuter les travaux de remise en état aux frais du responsable.

[Signature]

Le Maire
[Signature]

ANNEXE à la minute d'un acte reçu par
M^e Bernard FUMEX, notaire à Evian-les-Bains
(Haute-Savoie) soussigné le 12 juillet 1990



ASSOCIATION SYNDICALE - STATUTS

74 - NEUVECELLE

LOTISSEMENT LES COTEAUX D'EVIAN

Lieudit : Le Tir aux Pigeons

Section : AS

ARTICLE PREMIER

CONSTITUTION

1.01. En application de l'article 5, alinéa 4 du Décret n° 58-1466 du 31 décembre 1958 et, par le fait de leur acquisition, les acquéreurs des lots situés dans le lotissement seront de plein droit et obligatoirement membres d'une Association syndicale libre constituée dans les termes des lois des 21 juin 1865, 22 décembre 1888 et du décret du 22 décembre 1926, laquelle fonctionnera suivant les statuts et à partir du moment ci-après indiqué.

Tout propriétaire ou copropriétaire, lotisseur y compris, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, de l'un des immeubles précités, sera membre de plein droit de la présente Association syndicale.

Aux propriétaires sont assimilés les personnes ayant un titre à l'attribution exclusive d'un élément immobilier sis dans les lots précités.

1.02. Cette Association sera constituée par les soins du lotisseur dès que lots auront été vendus (1).

1.03. Le lotisseur demeurera membre de droit de l'Association aussi longtemps qu'il restera propriétaire de parcelles du lotissement, perdant cette qualité lors de la dernière cession.

1.04. La signature des actes de vente par les acquéreurs comportera pour eux et leurs héritiers, représentants et ayants droit, le consentement exigé par l'article 5 de la loi du 21 juin 1865.

En conséquence chaque propriétaire devra, en cas d'aliénation, imposer à ses acquéreurs l'obligation de prendre ses lieu et place dans l'Asso-

(1) Ce nombre représentera la moitié + 1 des lots avec un minimum de 3.

ciation, faute de quoi il restera personnellement engagé vis-à-vis de celle-ci.

1.05. Cette Association prendra le nom de « ASSOCIATION SYNDICALE DU LOTISSEMENT DES COTEAUX D'EVIAN... ». Sa durée sera illimitée.

1.06. Le siège de l'Association est fixé à Il pourra être transféré en tout autre lieu par décision du Syndicat.

1.07. La prise en charge des équipements réalisés par le lotisseur et prévus au programme des travaux approuvé sera effectuée par l'Association syndicale après qu'elle ait procédé contradictoirement avec le lotisseur à la réception des dits travaux.

ARTICLE 2

OBJET

2.01. L'Association a pour objet :

— L'amélioration, l'entretien et la gestion de la voirie, des espaces verts, des parkings et des installations d'eau, de gaz, de chauffage, d'éclairage et de distribution d'énergie électrique, et toutes installations d'intérêt commun.

L'Association aura la propriété des ouvrages qui seront réalisés dans le but ci-dessus et qui n'auraient pas été remis à la commune ;

— L'entretien, la conservation et la surveillance générale du lotissement ou de certains éléments de celui-ci, tels que jardins, clôtures et haies ;

— La charge des prestations d'entretien et gestion pour le compte et aux frais exclusifs d'un ou plusieurs propriétaires ou copropriétaires associés.

2.02. Les organes administratifs qui assureront son fonctionnement sont : l'Assemblée générale, le Syndicat et le Directeur.

ARTICLE 3

ASSEMBLEE GENERALE

3.01. L'Assemblée générale se compose de tous les propriétaires ou copropriétaires d'un ou plusieurs lots.

En cas de mutation, chaque associé ou à défaut le rédacteur de l'acte est tenu d'en faire la déclaration par lettre recommandée.

Il doit être à jour de ses cotisations, faute de quoi il restera personnellement redevable des cotisations impayées.

3.02. Les propriétaires indivis d'un même immeuble sont tenus de se faire représenter par une seule personne ; les mineurs et autres incapables sont représentés par leurs représentants légaux ; l'usufruitier représente le nu-propriétaire ; les fondés de pouvoirs peuvent être eux-mêmes membres de l'Association. Le même fondé de pouvoir ne peut grouper un nombre de voix supérieur à

3.03. L'Assemblée générale se réunit dans le courant de chaque année au lieu indiqué par le Directeur dans les lettres de convocation.

3.04. Les convocations sont adressées quinze jours au moins avant la réunion, par les soins du Directeur. Elles comprennent l'indication des jour, heure, lieu et objet des séances.

3.05. L'Assemblée générale peut être convoquée extraordinairement lorsque le Syndicat le jugera nécessaire. Le Directeur est tenu de la convoquer extraordinairement si la demande lui en est faite par la moitié au moins des propriétaires.

3.06. L'Assemblée générale ordinaire ou extraordinaire est valablement constituée lorsque le nombre des voix représentées est égal à la moitié plus une du total des voix de l'Association.

3.07. Lorsque cette condition n'est pas remplie, une seconde convocation peut être faite par les soins du Directeur à huit jours d'intervalle sans que celui-ci en ait obligation. Les membres présents délibèrent valablement à la seconde réunion quel que soit le nombre des voix représentées par eux, mais seulement sur les objets mis à l'ordre du jour de la première réunion.

3.08. Il est attribué à chaque propriétaire une voix par lot, figurant au plan de masse approuvé de lotissement.

3.09. En cas de plusieurs lots dans les mains

du même propriétaire, celui-ci bénéficiera d'autant de voix que le plan de masse comporte de parcelles à lui attribuées, sans qu'il puisse disposer de plus de voix.

3.10. L'Assemblée générale nomme le Syndicat de l'Association.

3.11. Elle délibère sur les propositions de modification des statuts de l'Association, sur la gestion du Syndicat dont elle arrête définitivement les comptes chaque année, et sur les travaux extraordinaires à exécuter. Elle fixe la somme nécessaire à l'entretien des voies et des équipements collectifs.

3.12. Les décisions de l'Assemblée générale sont obligatoires pour tous les propriétaires quand même ils seraient absents, opposants ou incapables.

3.13. Dans les réunions extraordinaires, l'Assemblée générale ne peut délibérer que sur les questions qui lui ont été soumises par le Syndicat et mentionnées expressément dans les convocations.

3.14. L'Assemblée générale est présidée par le Directeur du Syndicat, ou par le Directeur-adjoint, ou à défaut par le membre du Syndicat le plus âgé.

3.15. Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix.

3.16. Les délibérations de l'Assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur des registres qui demeureront et qui seront signés par les syndics au siège de l'Association.

3.17. Pour chaque assemblée il est tenu une feuille de présence qui contient les nom et adresse des associés et qui est signée en début de séance par chacun d'eux ou son fondé de pouvoir. La feuille de présence est annexée au procès-verbal.

3.18. Les justifications des délibérations de l'Assemblée générale, à faire vis-à-vis des tiers ou en justice, résultent des copies ou extraits certifiés conformes par le Directeur.

ARTICLE 4

LE SYNDICAT

4.01. L'Association syndicale est administrée par un Syndicat d'au moins quatre membres élus

par l'Assemblée générale. Ces membres désignent parmi eux le Directeur, le Directeur-adjoint, le Secrétaire et le Trésorier.

Lors de la première réunion, l'Association constitutive précisera le nombre des membres à élire. Il pourra être élu des membres suppléants.

Dans le cadre d'un lotissement comportant quatre parcelles ou moins de quatre parcelles, un même syndic pourra cumuler plusieurs fonctions dans le Syndicat.

4.02. Les syndics sont élus pour trois ans et sont rééligibles.

4.03. Le Syndicat se réunit sous la présidence du Directeur, au lieu désigné par lui, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins trois fois par an.

Tout syndic n'ayant pas assisté sans motif valable à trois réunions consécutives sera avisé par lettre recommandée qu'il n'appartient plus au syndicat.

4.04. Le Syndicat fait exécuter tous les travaux ordinaires et d'entretien.

4.05. Il fait de même exécuter tous les travaux importants décidés par l'Assemblée générale.

4.06. Il commande l'exécution de tous travaux urgents, sauf à en référer aussitôt que possible à l'Assemblée générale. Il approuve les marchés et arrête les rôles et taxes à imposer aux membres de l'Association.

4.07. Les délibérations du Syndicat sont prises à la majorité. En cas de partage des voix, celle du Directeur est prépondérante. Le Syndicat délibère valablement alors que même trois syndics seraient présents, mais en ce cas, les décisions doivent être prises à l'unanimité.

4.08. Les délibérations sont inscrites par tous les membres présents à la séance. Tous les membres de l'Association ont le droit de prendre communication du registre des délibérations du Syndicat.

4.09. Les premiers syndics seront nommés par l'Assemblée générale constitutive comme il sera dit ci-après, article 7.

4.10. Le Syndicat nomme les agents de l'Association et fixe leur traitement, à l'exception de ceux dont la nomination ou la rétribution n'entre pas dans la compétence exclusive du Syndicat.

4.11. Il vote le budget annuel, dresse l'état de répartition et, chaque année, le rôle des cotisations à imposer aux membres de l'Association.

4.12. Il autorise toutes actions devant les tribunaux.

ARTICLE 5

LE DIRECTEUR

5.01. Le Directeur préside les réunions de l'Assemblée générale de l'Association syndicale et représente l'Association vis-à-vis des tiers.

5.02. Il veille à la conservation des plans et registres de l'Association.

5.03. Il est chargé de recouvrer toutes les sommes dues à l'Association, de poursuivre le paiement des dégradations qui pourraient être faites aux voies, aux réseaux divers et aux parties communes du lotissement pour un motif quelconque.

5.04. Il répond seul, à toute demande qui pourrait être faite contre l'Association et à toute poursuite qui pourrait être exercée contre elle.

5.05. Il représente l'Association syndicale en justice.

5.06. Généralement il agit pour le compte de l'Association au mieux des intérêts de celle-ci, les pouvoirs ci-dessus étant indicatifs et non limitatifs.

5.07. A cet effet, il signe tous actes, prend tous engagements, fait toutes déclarations, fournit toutes pièces et plans, les certifie véritables, s'engage au nom de l'Association au paiement de tous frais quelconques.

Avant le 31 janvier de chaque année le Directeur fait constater les mutations de propriétés survenues pendant l'année précédente et modifier, en conséquence, l'état nominatif des membres de l'Association.

5.08. Le Directeur ne contracte en raison de ses fonctions aucun engagement personnel, ni solidaire ; il ne répond que de l'exécution de son mandat.

5.09. Il prépare le budget, présente au Syndicat le compte administratif des opérations de l'Association et assure le paiement des dépenses.

5.10. Il a qualité pour prendre seul toute mesure conservatoire sauf à en référer dans les plus brefs délais au Syndicat ou à l'Assemblée générale.

5.11. En aucun cas, le lotisseur ne peut exercer la fonction de Directeur, ni être membre du Syndicat.

ARTICLE 6

RECouvreMENT DES DEPENSES

6.01. Chaque acquéreur devra contribuer aux dépenses d'entretien des voies et parties communes du lotissement, conformément aux conditions du cahier des charges.

6.02. La cotisation de chaque propriétaire et son mode de paiement seront fixés par l'Assemblée générale; l'encaissement sera fait par le Trésorier.

6.03. Toute cotisation impayée après trois mois à dater de son exigibilité entraînera la perception d'un intérêt de retard de 10 % l'an calculé par périodes indivisibles d'une année.

6.04. Les rôles sont préparés par le Trésorier d'après les états de répartition établis conformément à l'article 6.01 et approuvés par le Syndicat. Ces rôles seront déposés huit jours avant leur mise en recouvrement au siège de l'Association syndicale.

6.05. Toutes contestations et tous différends concernant l'Association syndicale seront réglés par la juridiction compétente.

ARTICLE 7

ASSEMBLEE CONSTITUTIVE - PUBLICITE

7.01. La convocation de l'Assemblée constitutive de l'Association syndicale sera effectuée à la requête du lotisseur ou, à défaut, d'acquéreurs ou de la commune.

Une insertion faite dans un journal d'annonces légales, publié dans le département, indiquera le lieu et la date de la réunion.

7.02. Cette insertion devra avoir lieu quinze jours au moins avant la réunion et sera portée à la connaissance des intéressés par lettre recommandée avec accusé de réception.

7.03. Le but de la première Assemblée générale sera de désigner les membres du Syndicat.

7.04. Cette Assemblée sera valablement constituée dans les conditions indiquées plus haut (article 3.06).

7.05. Le fonctionnement de l'Association syndicale sera constaté par un acte notarié publié au Bureau des Hypothèques. Un extrait de l'acte d'association devra dans le délai d'un mois à

partir de sa date, être publié dans un journal d'annonces légales de l'arrondissement, ou à défaut dans l'un des journaux du département.

Il sera en outre transmis au Préfet et inséré dans le recueil des actes administratifs de la Préfecture.

ARTICLE 8

MODIFICATIONS AUX STATUTS
DISPOSITIONS DIVERSES

8.01. Les modifications des présents statuts et du périmètre de l'Association syndicale ne peuvent être décidées que par une Assemblée générale extraordinaire statuant à la majorité des 2/3 des propriétaires représentant les 3/4 de la surface des lots, ou des 3/4 des propriétaires représentant les 2/3 de la surface des lots.

8.02. Les bases de répartition des dépenses et des voix correspondantes, ne peuvent être modifiées qu'à l'unanimité des membres de l'Association.

Ou bien :

En cas d'autorisation ultérieure de lotissement sur le surplus de la propriété restant au lotisseur, les charges d'entretien incombant aux lots vendus primitivement, seront modifiées en fonction du nombre de lots qui pourraient être créés, chaque lot en tout état de cause devant recevoir une voix.

En conséquence, les acquéreurs des lots primitifs ne pourront pas s'opposer à la modification de la répartition devenue nécessaire par la création d'autres lots devant obligatoirement emprunter les voies créées par le présent lotissement.

8.03. En cas de carence de l'Association syndicale à l'un quelconque de ses objets, un syndic peut être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance, à la requête de trois associés.

8.04. Après l'accomplissement des formalités ci-dessus, la remise des voies et des parties communes du lotissement sera faite à l'Association syndicale.

8.05. Conformément à la loi du 21 juin 1865, l'Assemblée générale pourra demander la transformation de l'Association syndicale libre en Association syndicale autorisée dans les conditions prévues par la loi précitée.

acte minute d'un acte reçu par
M^r Bernard FUMEX, notaire à Evian-les-Bains
(Haute Savoie) soussigné, le 12 juillet 1990

Le Lotisseur,

de Name
[Signature]