

**LOTISSEMENT « BARONNET - VAL BOISE »  
CAHIER DES CHARGES**

LE SOUSSIGNE :

**Monsieur Serge DARMIZIN, demeurant à NOUMEA, lotissement Tina Presqu'île,**

AGISSANT au nom et en qualité de gérant de la société dénommée « GREG », Société Civile Immobilière au capital de 100.000 F CFP, dont le siège social à NOUMEA, 16 rue Dolbeau — ZI DUCOS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NOUMEA sous le numéro D 550 277,

Ci-après dénommée «LE LOTISSEUR»

Et spécialement habilité à l'effet des présentes tant en vertu des statuts de ladite société que de la loi ;

**A ETABLI ainsi qu'il suit le cahier des charges du lotissement Baronnet — Val Boisé.**

NOTA:

Le Règlement du Lotissement et les Statuts de l'Association Syndicale Libre du Lotissement, constituant les autres documents juridiques du dossier de lotissement, ont été établis par actes séparés.

**CHAPITRE I  
EXPOSE — DISPOSITIONS GENERALES**

La Société «GREG» se propose de réaliser en trois tranches successives sur ce terrain un Lotissement comprenant un total de 316 lots, et elle a établi sous la condition suspensive de l'approbation administrative prévue par la loi, le cahier des charges, clauses et conditions sous lesquelles sera effectué le Lotissement et la vente des lots dont ils dépendent.

Le Lotissement auquel se réfère le présent Cahier des Charges prend la dénomination de « **BARONNET - VAL BOISE** »,

**ARTICLE 1: OBJET DU CAHIER DES CHARGES.** Le

présent cahier des charges a pour objet de fixer:

- a). Les règles, clauses et conditions de caractère contractuel du lotissement dénommé «BARONNET - VAL BOISE».
- b). Les conditions générales des ventes ou des locations qui seront consenties par le lotisseur, de même que les conditions des reventes successives qui pourront être consenties par les premiers acquéreurs.
- c). Conformément aux dispositions de l'article 6 de la délibération N° 02-99IAPS du 09 Avril 1999 réglementant les lotissements dans la Province Sud de la Nouvelle-Calédonie, le présent Cahier des Charges est joint pour information au dossier présenté à l'appui de la demande d'autorisation de lotir, mais n'est pas soumis à l'approbation de l'autorité administrative.

**ARTICLE 2 : FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES.**

- a) Les règles, clauses et conditions, visées en l'article 1, s'imposeront contractuellement :
  - Dans les rapports du lotisseur et des propriétaires des lots,
  - Dans les rapports des propriétaires entre eux, et ce, sans limitation de durée.

b) Le respect des règles du présent cahier des charges est assuré par le Syndicat des propriétaires du Lotissement.

Tout propriétaire peut également en demander directement l'application sans avoir à justifier de l'inaction du Syndicat.

En cas de transgression et de différend, le Tribunal de Première Instance de Nouméa est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée notamment en démolition et allouer tous dommages intérêts.

c) Tout propriétaire d'un terrain est subrogé aux droits du lotisseur. Il peut exiger de tout autre propriétaire, directement ou par le Syndicat, l'exécution des conditions imposées et auxquelles celui-ci aurait contrevenu.

Par suite, tout litige entre propriétaires doit se vider directement entre eux, sans que, jamais et sous aucun prétexte, le lotisseur puisse être mis en cause.

### **ARTICLE 3 : CAHIER DES CHARGES, RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT ET ASSOCIATION SYNDICALE.**

a) Le Règlement du Lotissement fait l'objet d'un acte séparé établi ce jour. Le document sous seings privés contenant les statuts de l'Association Syndicale fera l'objet d'un dépôt au rang des minutes de la S.C.P. «Catherine LILLAZ et Jean-Daniel BURTET, Notaires associés à NOUMEA. »

Ils sont destinés aux seuls acquéreurs et futurs propriétaires des lots.

b) Ces documents seront remis à chaque acquéreur lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente, ainsi qu'à chaque preneur lors de la signature des engagements de location, et ils devront leur avoir été communiqués préalablement. Les actes devront mentionner que ces formalités ont bien été effectuées.

c) Le présent Cahier des Charges, est opposable au vendeur et aux acquéreurs et futurs propriétaires des lots et, d'une manière générale, à toutes personnes physiques ou morales détenant ou occupant à quelque titre que ce soit, tout ou partie dudit Lotissement, lesquels seront respectivement soumis aux conditions particulières décrites ciaprès.

d) Les documents précités doivent être rappelés dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso, à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, de reventes ou de locations successives.

e) Ils s'appliquent à l'ensemble des tranches du Lotissement « BARONNET - VAL BOISE ».

f) Toutefois, le Lotisseur ne sera en aucun cas responsable des infractions qui se produiraient de ce chef, et il n'entend nullement assurer l'obligation de faire observer et respecter l'ensemble des dispositions prévues ci-après.

g) A cet égard chaque intéressé devra agir directement si bon lui semble, mais sans recours contre le Lotisseur, ni mise en demeure de celui-ci.

<b>CHAPITRE II MODIFICATIONS DU PRÉSENT CAHIER DES CHARGES</b>
--

### **ARTICLE 4 : DISPOSITIONS SOUMISES AU PRÉSENT CHAPITRE.**

#### **4.1. Compétences du Lotisseur :**

a) Avant l'obtention des certificats de conformité de chaque tranche du Lotissement, toutes les dispositions du présent Cahier des Charges, afférentes à la tranche concernée, peuvent être modifiées par le Lotisseur, sans que quiconque puisse s'y opposer, y compris le Syndicat du Lotissement.

Cette disposition s'annulera automatiquement pour chaque tranche de Lotissement dès l'obtention desdits certificats de la tranche concernée.

b) Pour des raisons techniques jugées utiles ou profitables, ou pour toute autre cause que ce soit, le Lotisseur se réserve donc le droit de procéder à toutes modifications du présent Cahier des Charges, en accord avec les autorités compétentes, sous réserves du respect de la réglementation en vigueur, et de l'obtention des autorisations nécessaires.

Ces modifications éventuelles pourront concerner

- Les dispositions du chapitre V ci-après, afférentes aux conditions des ventes qui pourront être modifiées s'il plaît au Lotisseur, lors de la conclusion des ventes.
  - La modification du plan parcellaire, du nombre de lots en plus ou en moins, et leur numérotation,
  - La modification des limites des lots, de leur configuration, de leur surface et de leur périmètre,
  - La modification de la disposition des rues prévues et des installations comprises à l'intérieur des emprises,
    - La modification des réseaux divers et des servitudes s'y rapportant,
    - La modification des installations de raccordements individuels prévus,
    - La modification des terrassements généraux prévus (déblais, remblais, plates-formes) etc.

En règle générale, le lotisseur pourra procéder à toute modification de quelque nature que ce soit, qu'il jugera utile, mais dans le respect de la réglementation en vigueur.

c) Les éventuelles modifications feront l'objet d'un avenant au présent Cahier des Charges qui sera déposé avec reconnaissance d'écriture et de signature au rang des minutes la S.C.P. « Catherine LILLAZ et Jean-Daniel BURTET, Notaires associés à NOUMEA. », angle de l'avenue du Maréchal Foch et de la rue Suffren (n° 7 bis), et transcrit au Bureau des Hypothèques de Nouméa.

#### 4.2. Compétence du Syndicat:

Les dispositions du présent Cahier des Charges, autres que les règles du chapitre V ci-après, peuvent être modifiées par l'assemblée générale du Syndicat statuant dans les mêmes conditions de majorité que celles que fixent ses statuts pour la modification de ceux-ci.

Néanmoins, cette disposition ne modifie en rien les compétences du Lotisseur décrites au § 4.1 ci-dessus.

<b>CHAPITRE III PARCELLE LOTIE — DESCRIPTION DU LOTISSEMENT</b>
---

#### **ARTICLE 5 : ORIGINE DE PROPRIÉTÉ:**

##### 5.1. Propriétaire actuel:

La Société «GREG» ci-dessus identifiée, s'est engagée à acquérir le terrain faisant l'objet du présent lotissement de Madame Nadia BARONNET, née à NOUMEA (Nouvelle-Calédonie), le 28 février 1959, divorcée en premières noces non remariée de Monsieur Ronald René Henri BERNANOS.

Cet engagement a été réalisé aux termes d'un acte sous seings privés en date à NOUMEA du 1<sup>er</sup> août 2003, modifié aux termes d'un avenant en date du 24 décembre 2003, puis aux termes d'un avenant en date du 15 mars 2004.

Il sera réitéré par acte authentique après réalisation des conditions suspensives et sera établi par l'office notarial « Catherine LILLAZ et Jean-Daniel BURTET, Notaires associés à NOUMEA », sus-dénommé.

##### 5.2. Origine de propriété antérieure

L'immeuble ci-dessus désigné appartenait en pleine propriété à Madame Nadia BARONNET pour lui avoir été attribué aux termes d'un acte reçu par Maître Jacqueline CALVET-LEQUES, notaire à NOUMEA, le 14 août 1996, contenant partage entre :

- Madame Nadia BARONNET, née à NOUMEA (Nouvelle-Calédonie), le 28 février 1959, divorcée en premières noces non remariée de Monsieur Ronald René Henri BERNANOS,

- Madame Viviane Henriette Hélène BARONNET, née à NOUMEA le 4 décembre 1954, épouse en secondes noces de Monsieur Raymond André RIVAL,

- Madame Jocelyne Nadia BARONNET, Née à NOUMEA, le 16 février 1957, épouse de Monsieur Georgi Raymond TESSIER.

Aux termes duquel acte de partage ses attributaires ont été remplis de leurs droits sans charge ni soult de part ni d'autre.

Une expédition dudit acte a été transcrite au bureau des hypothèques de NOUMEA, le 29 août 1996, volume 3030, numéro 10.

## **ARTICLE 6: SITUATION ET DESCRIPTION DU LOTISSEMENT**

Le Lotissement est situé sur le territoire de la commune de PAITA, section Païta.

Le Lotissement comprend un total de 316 lots numérotés de 1 à 316. Cette numérotation comprend l'ensemble des lots créés, y compris ceux qui sont destinés aux équipements communs (voirie, servitudes publiques, transformateurs d'électricité etc.).

Le lotissement comprend :

- 271 lots réservés à l'habitat résidentiel individuel, (sous réserve des tolérances figurant au règlement de lotissement).
- 14 lots pouvant être affectés à l'exercice de commerces ou de professions libérales
- 31 lots à caractère public (voies, servitudes publiques, immeubles à usage public, transformateurs électriques, OPT, etc.),

Les surfaces des lots réservés à l'habitat varient de 11 ares environ à 20 ares environ en moyenne, avec de nombreux lots de superficie plus importante. Les surfaces définitives seront publiées après le calcul en coordonnées des lots par le Géomètre-expert du Lotissement.

Les destinations des lots sont définies à l'article 25 du Chapitre VI du présent Cahier des Charges.

Le Règlement du Lotissement fixe de façon précise les constructions et aménagements admis et autorisés sur chacun des lots.

## **ARTICLE 7 : DÉSIGNATION DE LA PARCELLE LOTIE. 1.**

**Documents fonciers établis :**

a) Le Lotissement est réalisé sur une parcelle de terrain située dans la Commune de PAITA, section Païta, savoir :

Le lot N°1247, d'une superficie de SOIXANTE SEPT hectares QUARANTE SIX ares VINGT SEPT centiares ( 67ha 46a 27ca)

La parcelle N°1247 est issue d'une entité foncière constituant le lot N°738 section Païta, d'une superficie de CENT CINQUANTE NEUF hectares QUATRE VINGT QUATORZE ares SOIXANTE SEIZE centiares (159ha 94a 76ca), qui dépendait lui-même du lot 440 (numéro d'inventaire cadastral 63-55-74-61-87).

Les documents relatifs à cette nouvelle numérotation ont été établis en accord avec la Section Cadastre de la Direction des Infrastructures de la Topographie et des Transports Territoriaux (D.I.T.T.T.), et avec le Service Topographique et Foncier de la Province Sud.

c) Les documents officiels relatifs à ce parcellaire ont été établis par la SELARL Nathalie GARRIDO, géomètre-expert agréé à Nouméa. Ils ont été établis le 6 avril 2004 et ont fait l'objet du Certificat de Dépôt délivré par le Chef du Service Topographique et Foncier de la Province Sud. Ce dernier a reconnu et visé les documents cités ci-dessus.

## 2. Désignation des parcelles loties :

Commune : PAITA

Quartier / section : Païta Désignation

cadastrale : lot N°1247

Propriétaire d'origine : Famille BARONNET

Numéro d'inventaire : 63-55-73-66-48.

Provenance cadastrale : surplus du lot N°738 de PAITA d'environ 159 ha, provenant lui-même du lot 440pie.

Surface réelle calculée : SOIXANTE SEPT hectares QUARANTE QUATRE ares QUATRE VINGT HUIT centiares environ (67ha 44a 88ca environ).

Description des limites :

AU NORD : Une droite B17-B38, mesurant 676m31

A L'EST : Une ligne mixte B38-B5-B7-A1-CA5-B8-B24-B25-B26-B27-B28-B29-B30B31-B32-B33-CA1-B34-B35-B35-CA4-CA10-B37-B18 composée de :

– Une droite B38-B5, mesurant 84m 97

– Une droite B5-B7, mesurant 64m 50

– Une droite B7-A1, mesurant 1m 30 environ aboutissant à la berge droite de l'ONDEMIA en descendant son cours

- Entre les points A1-B22, une ligne sinueuse suivant la berge droite de l'ONDEMIA en descendant son cours

- En partant de la berge droite de l'ONDEMIA en descendant son cours, une droite CA5-B8, mesurant 104m70

- Une droite B8-B24, mesurant 24m80

- Une droite B24-B25, mesurant 20m 83 -

Une droite B25-B26, mesurant 100m 20

– Une droite B26-B27, mesurant 46m 02

– Une droite B27-B28, mesurant 10m 87

– Une droite B28-B29, mesurant 22m 48

– Une droite B29-B30, mesurant 37m 01

– Une droite B30-B31, mesurant 56m 77

– Une droite B31-B32, mesurant 45m 46

– Une droite B32-B33, mesurant 117m 33

– Une droite B33-CA1, mesurant 164m02

– Une droite CA1-B34 mesurant 139m13

– Une droite B34-B35, mesurant 103m 54

– Une droite B35-CA4, mesurant 12m 71

– Une droite CA4-CA10, mesurant 10m 04

– Une droite CA10-B37 mesurant 17m17

– Une droite B37-B18, mesurant 67m 36

AU SUD : Une ligne brisée B18-B12-B13-B19-B20-B21-B14-B15, composée de :

– Une droite B18-B12, mesurant 29m 74

– Une droite B12-B13, mesurant 199m 86

– Une droite B13-B19, mesurant 128m 35

– Une droite B19-B20, mesurant 95m 80

– Une droite B20-B21, mesurant 112m 15

– Une droite B21-B14, mesurant 89m 56

– Une droite B14-B15, mesurant 536m 69

A L'OUEST : Une ligne brisée B15-B16-B17, composée de :

– Une droite B15-B16, mesurant 457m 06

– Une droite B16-B17, mesurant 997m 64

Le point B17 étant le point de départ de la présente description.

### SERVITUDES:

- Le présent lot est grevé d'une servitude de marche-pied d'une largeur de 4m, le long d'une partie de sa limite Est, comme indiqué au plan Réf : 2004-049\_DIV

- Le présent lot est grevé d'une servitude de passage et de réseaux d'une largeur de 10m de large, s'exerçant le long de sa limite Est, au profit des lots 441 et 1248 de la même section -  
 Le présent lot est grevé d'une servitude de passage de 10m de large, s'exerçant sur le lot 442 de la même section

**COORDONNEES DES SOMMETS (Système UTM) :**

N°	X	Y	Observations
<b>B17</b>	637255.000	7554354.000	Coordonnées cadastrales
<b>B38</b>	637920.872	7554235.652	Coordonnées calculées
<b>B5</b>	637871.800	7554166.280	Coordonnées cadastrales
<b>B7</b>	637932.370	7554144.100	Coordonnées cadastrales
<b>A1</b>	637933.591	7554143.653	Coordonnées d'identification
<b>CA5</b>	638032.990	7553666.330	Coordonnées cadastrales
<b>B8</b>	637930.120	7553646.830	Coordonnées cadastrales
<b>B24</b>	637914.219	7553627.804	Coordonnées calculées
<b>B25</b>	637905.718	7553608.793	Coordonnées calculées
<b>B26</b>	637857.776	7553520.809	Coordonnées calculées
<b>B27</b>	637834.582	7553481.065	Coordonnées calculées
<b>B28</b>	637830.553	7553470.965	Coordonnées calculées
<b>B29</b>	637826.285	7553448.898	Coordonnées calculées
<b>B30</b>	637817.765	7553412.879	Coordonnées calculées
<b>B31</b>	637806.854	7553357.164	Coordonnées calculées
<b>B32</b>	637816.099	7553312.655	Coordonnées calculées
<b>B33</b>	637870.871	7553208.896	Coordonnées calculées
<b>CA1</b>	637913.120	7553050.410	Coordonnées cadastrales
<b>B34</b>	637948.883	7552915.958	Coordonnées calculées
<b>B35</b>	637913.778	7552818.555	Coordonnées calculées
<b>CA4</b>	637914.080	7552805.850	Coordonnées cadastrales
<b>CA10</b>	637914.550	7552795.820	Coordonnées cadastrales
<b>B37</b>	637914.273	7552778.653	Coordonnées calculées
<b>B18</b>	637939.000	7552716.000	Coordonnées cadastrales
<b>B12</b>	637912.600	7552729.700	Coordonnées cadastrales
<b>B13</b>	637827.200	7552910.400	Coordonnées cadastrales
<b>B19</b>	637807.120	7553037.170	Coordonnées cadastrales
<b>B20</b>	637899.690	7553061.820	Coordonnées cadastrales
<b>B21</b>	637870.830	7553170.190	Coordonnées cadastrales
<b>B14</b>	637793.100	7553125.700	Coordonnées cadastrales
<b>B15</b>	637278.000	7552975.000	Coordonnées cadastrales
<b>B16</b>	637484.000	7553383.000	Coordonnées cadastrales
<b>B17</b>	637255.000	7554354.000	Coordonnées cadastrales

**Servitudes :**

1°) Aux termes d'un acte reçu par Maître Jacqueline CALVET-LEQUES, notaire à NOUMEA, le 14 août 1996, dont une expédition a été transcrite au bureau des hypothèques de NOUMEA, le 29 août 1996, volume 3030, numéro 10, il a été constitué les servitudes ci-après littéralement rappelées :

« *\*En ce qui concerne le lot QUATRE CENT QUARANTE (440)*

– *Le lot 440 fonds dominant, bénéficie d'une servitude de passage de 10 mètres de largeur grevant partie de la limite intérieure SUD et la totalité de la limite intérieure OUEST du lot 442.*

*Le lot 440 fonds servant, est grevé d'une servitude de passage de 10 mètres de largeur sise partie en sa limite SUD entre les sommets 121 et 123, au profit du lot 441.*

– *Le lot 440 est grevé le long de la rive droite de la rivière Ondémia, d'une servitude de marchepied de 4 mètres de largeur. »*

Cette servitude a fait l'objet d'un avenant aux termes d'un acte déposé au rang des minutes de Maître Catherine LILLAZ, notaire associé à NOUMEA, le 9 octobre 2003.

2°) Le lotissement demeurera grevé, **an profit de la parcelle cadastrée** sous le numéro 1248 de la commune de Pal-ta (inventaire **cadastral 6355-748809**), **d'une servitude de passage permettant l'accès à ladite parcelle 1248 au travers de la voirie** du lotissement, ainsi que d'une servitude permettant **l'utilisation de l'ensemble des réseaux** du lotissement par le ou les futurs propriétaires de la parcelle **numéro 1248, à condition que le nombre d'utilisateurs présents sur la parcelle 1248 soit compatible avec le dimensionnement** des réseaux du lotissement Baronnet-Val Boisé.

#### **ARTICLE 8 : PLANS**

Le lotissement a fait l'objet des **plans ci après énumérés** :

<b>N° PLAN</b>	<b>OBJET</b>	<b>&gt; c r i T</b>
PL.01	Plan de situation	<b>1/10.000</b>
2004-049 DIV	Plan de division	<b>1/2.500</b>
2004-049-PAR	Plan parcellaire	<b>1/1.250</b>
PL.02	Plan de masse (découpage des <b>tranches</b> )	<b>1/2.000</b>
TR.01	Etat des lieux	<b>1/1.000</b>
TR.02	Terrassements généraux	<b>1/1.000</b>
VRD.01-1	Parcellaire-Implantation voirie	<b>1/750</b>
VRD.01-2	Parcellaire-Implantation voirie	<b>1/750</b>
VRD.01-3	Parcellaire-Implantation voirie	<b>1/750</b>
VRD.02	Profils en travers types	<b>1/50</b>
VRD.03-1	Profil en long (Voie A1)	<b>1/L000-100</b>
VRD.03-2	Profil en long (Voie A2)	<b>1/L000-100</b>
VRD.03-3	Profils en long (voies B,C,D)	<b>1/1.000-100</b>
VRD.03-4	Profils en long (voie E,G,H)	<b>1/1.000-100</b>
VRD.03-5	Profils en long (voie F1,F2,F3)	<b>1/1.000-100</b>
VRD.03-6	Profils en long (voie I,J,K)	<b>1/1100-100</b>
VRD.03-7	Profils en long (voie L, M1, M2, N, O)	<b>1/1.000-100</b>
VRD.04-1	Réseaux d'eaux pluviales	<b>1/750</b>
VRD.04-2	Réseaux d'eaux pluviales	<b>1/750</b>
VRD.04-3	Réseaux d'eaux pluviales	<b>1/750</b>
VRD.05	Distribution eau potable	<b>1/1.000</b>
VRD.06	Alimentation haute tension	<b>1/1.000</b>
VRD.07	Alimentation basse tension	<b>1/1.000</b>
VRD.08	Eclairage public	<b>1/1.000</b>
VRD.09	Distribution OPT	<b>1/1.000</b>
VRD.10-1	Profil en long eau potable (voie A1)	<b>1/1.000-100</b>
VRD.10-2	Profil en long eau potable (voie A2)	<b>1/1.000-100</b>
VRD.10-3	Profil en long eau potable (voies B,C,D)	<b>1/1.000-100</b>
VRD.10-4	Profil en long eau potable (voies E,G,H)	<b>1/1.000-100</b>
VRD.10-5	Profil en long eau potable (voies F1,F2,F3)	<b>1/1.000-100</b>
VRD.10-6	Profil en long eau potable (voies I,J,K)	<b>1/1.000-100</b>
VRD.10-7	Profil en long eau potable (voies L, M1, M2, N, O)	<b>1/1_000-100</b>
VRD.11-1	Profil en long réseaux EP-rejets 01, 02, 03 et 04	<b>1/1.000 100</b>
VRD.11-2	Profil en long réseaux EP-rejets 05, 06, 07 et 08	<b>1/1_000-100</b>
VRD.11-3	Profil en long réseaux EP-rejets 09, 10,	<b>1/1.000-100</b>

VRD . 11-4	Profil en long réseaux—EP87/EP97-EP121/EP129-EP10/EP204-EP85/Rejet 11	1/1.000-100
VRD . 11 5	Profil en long réseaux-EP222/EP235-EP231/EP238-EP212/Rejet 11	1/1.000-100
VRD . 11 6	Profil en long réseaux-EP154/EP160-EP169/EP176-EP186/EP201	1/1.000-100
VRD.117	Profil en long réseaux-EP133/EP176 EP 176/REJET 11	1/1.000-100
VRD 12	Plan des bassins versants	1/2.000

**ARTICLE 9 : ACCES ET VOIRIE DU LOTISSEMENT :**

9.1 Accès actuels :

Actuellement, il est accédé au terrain présentement loti au moyen d'une voie aboutissant à la voie publique au travers du surplus de la propriété Barronet et du morcellement "Ma Plaine".

9.2. Accès futurs :

Dans le respect du Plan d'Urbanisme Directeur (P.U.D.) en application à la date des présentes et du Schéma Directeur d'Aménagement en cours d'étude, ce terrain a accès à la route de la commune de PAITA par la voirie du lotissement BEAUVALLON, et depuis la voie expresse entrée de PAITA Nord par l'ancienne route territoriale.

**ARTICLE 10 : VIABILISATION DU LOTISSEMENT.**

10.1. Obligations du Lotisseur:

a) Le Lotissement sera entièrement viabilisé à la charge et aux frais exclusifs du Lotisseur qui devra assurer la mise en place et le fonctionnement des infrastructures exigées par la réglementation en vigueur.

b) Les travaux de viabilisation sont plus amplement décrits dans le Programme des Travaux, pièce écrite constitutive du projet soumise à l'approbation des autorités compétentes, et exigée par la réglementation des Lotissements.

10.2. Voirie:

- Les voies intérieures seront aménagées et construites par le Lotisseur.
- L'éclairage public des voies principales du lotissement pourra, sur demande du Lotisseur ou du Syndicat du lotissement, être mis en fonction dès l'obtention des certificats de conformité s'y rapportant, sous réserve de l'accord de la Municipalité de PAITA.
- Tous les réseaux prévus seront enterrés à l'intérieur des emprises des rues, et des servitudes publiques ou privées.

10.3. Assainissement:

Le réseau d'assainissement du Lotissement sera construit et aménagé tel que prévu par les plans établis à cet effet, en accord avec la Municipalité de PAITA, et dans le respect des règles applicables en la matière.

Le réseau d'assainissement du Lotissement étant de type séparatif, les eaux pluviales et usées seront collectées et dirigées vers les installations appropriées mises en place. Les eaux usées seront traitées dans le respect des dispositions prises dans le Règlement de Lotissement.

Les conduites et regards destinés aux raccordements individuels, seront mis en place en limite de propriété. Les regards seront individualisés et identifiés sur ouvrages par les lettres EP pour les eaux pluviales et EU pour les eaux usées.

10.4. Eau \_ potable:

Le Lotissement sera raccordé au réseau public d'eau potable de la Commune de PAITA.



Le réseau d'eau potable sera construit et aménagé tel que prévu par le plan établi à cet effet en accord avec la Municipalité de PAITA, et dans le respect des règles applicables en la matière.

Le dispositif obligatoire de lutte contre les incendies sera mis en place conformément aux dispositions imposées par la réglementation et en accord avec les autorités compétentes. Ce dispositif est indiqué sur les plans des réseaux hydrauliques.

Les conduites, destinées aux raccordements individuels, seront mises en place en limite de propriété conformément à la réglementation en vigueur.

#### 10.5 Électricité:

Le Lotissement sera raccordé au réseau public de distribution d'électricité de la Commune de PAITA.

Le réseau électrique sera construit et aménagé tel que prévu par les plans établis à cet effet, et dans le respect des règles applicables en la matière.

Les conduites, destinées aux raccordements individuels, seront mises en place par le Lotisseur en limite de propriété, et conformément à la réglementation en vigueur.

Le dispositif relatif à l'éclairage public sera mis en place.

#### 10.6 Téléphone:

Le Lotissement sera raccordé au réseau public de distribution téléphonique de l'Office des Postes et Télécommunications.

Ce réseau sera construit et aménagé tel que prévu par les plans établis à cet effet, en accord avec l'Office des Postes et Télécommunications, et dans le respect des règles applicables en la matière.

Les conduites, destinées aux raccordements individuels, seront mises en place par le Lotisseur en limite de propriété, conformément à la réglementation en vigueur.

#### 10.7 Obligations des futurs acquéreurs et propriétaires des lots :

a) Tous les équipements des branchements et raccordements aux réseaux mis en place par le Lotisseur, seront à la charge et aux frais exclusifs des futurs propriétaires, y compris les renforcements éventuels des réseaux et les frais de déplacement particulièrement en cas de copropriété. A ce sujet il restera annexé aux présentes une correspondance émanant du Bureau d'Etudes Générales et de Coordination en date du 19 Octobre 2004 de laquelle il résulte ce qui suit littéralement retranscrit :

*«Par la présente, nous vous confirmons que les réseaux d'adduction d'eau potable, d'électricité et de téléphone concernant l'affaire citée en objet sont aptes à assurer l'alimentation en copropriété par lot foncier.*

*Cependant, les frais de branchements et de raccordement aux réseaux publics ainsi que la mise en place des différents compteurs divisionnaires supplémentaires par lots, en cas de copropriétés, seront à la charge de l'acquéreur du lot et ceci afin de se conformer aux exigences des différents concessionnaires. »*

b) Tous les raccordements aux habitations, et constructions autorisées, (équipements publics, bâtiments techniques etc...), seront construits enterrés à l'intérieur de chacun des lots. Aucune installation aérienne ne sera autorisée ni tolérée.

c) Les acquéreurs et futurs propriétaires des lots devront respecter les installations mises en place par le Lotisseur. Ils seront tenus pour responsables des détériorations dûment constatées et causées par eux.

<p>CHAPITRE IV <b>DISPOSITIONS AFFERENTES AUX DOCUMENTS CADASTRAUX ET TOPOGRAPHIQUES À ÉTABLIR</b></p>
--

**PAR LE GÉOMÈTRE-EXPERT DU LOTISSEMENT.**

**ARTICLE 11 : NOMINATION DU GÉOMÈTRE-EXPERT DU LOTISSEMENT.**

**11.1 Réglementation en vigueur:**

Conformément à la réglementation en vigueur, l'ensemble de la réalisation des documents fonciers, nécessaires à la rédaction des actes notariés des ventes des lots, nécessite les services d'un Géomètre-expert agréé en Nouvelle-Calédonie.

**11.2 Nomination du Géomètre-expert du Lotissement:**

a). De convention expresse en vertu du présent Cahier des Charges, le Géomètre-expert désigné par le Lotisseur est la SELARL NATHALIE GARRIDO, Géomètre-expert agréé en Nouvelle-Calédonie. Le Géomètre-expert est chargé d'établir sous sa propre responsabilité les documents fonciers et topographiques décrits ci-dessous.

b) Tant qu'elle exercera sa profession, la SELARL NATHALIE GARRIDO, sera le seul Géomètre-expert habilité à établir les documents définis au §11.3 ci-dessous.

c) En cas de cessation d'activité du Géomètre-expert susnommé, la réalisation des documents décrits ci-dessous sera obligatoirement exécutée par un autre Géomètre-expert agréé en Nouvelle-Calédonie.

**11.3 Définition des prestations du Géomètre-expert - Mesurage et bornage:**

**a) Mesurage et bornage des lots:**

Préalablement à la vente d'un lot de terrain, le Lotisseur fera procéder à son mesurage et à son bornage par la SELARL NATHALIE GARRIDO, géomètre-expert agréé en Nouvelle-Calédonie susnommé.

**b) Plan cadastral individuel:**

Un Plan cadastral individuel de chaque lot, accompagné de la désignation correspondante définissant les limites et la contenance la plus exacte, sera dressé par ledit géomètre-expert et devra obligatoirement être annexé à l'acte de vente.

Les honoraires relatifs aux documents fonciers ci-dessus prévus seront à la charge exclusive du Lotisseur.

L'acquéreur pourra à ses frais, faire vérifier son plan et le bornage de son lot.

**c) Plan topographique d'état des lieux :**

Dans le cas où le permis de construire nécessiterait un lever précis d'état des lieux, ce travail devra être sollicité par l'acquéreur auprès du géomètre ci-dessus désigné et au frais de l'acquéreur.

**CHAPITRE V  
CONDITIONS GÉNÉRALES DES VENTES**

**ARTICLE 12 : RÉALISATION DES VENTES.  
PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE.**

**12.1 Réalisation des actes de vente:**

a) Les ventes s'effectueront devant Notaires exclusivement.

b) Dans un souci de bonne coordination des ventes, le vendeur se fera représenter par son notaire, la SCP « Office Notarial Catherine LILLAZ et Jean-Daniel BURTET, Notaires associés à NOUMEA » qui interviendra en participation dans tous les actes de vente. Eventuellement l'acquéreur pourra choisir son notaire.

c) Les ventes et cessions des terrains destinés aux collectivités publiques, pourront être constatées à la demande des intéressés, par des actes établis dans la forme notariée ou Administrative au choix et aux frais exclusifs des collectivités bénéficiaires, quelles que soient les conditions de cession, gratuites ou non.

#### 12.2 Entrée en jouissance:

- a) L'entrée en jouissance se fera par la prise de possession réelle, le lot vendu étant libre de toute location ou occupation.
- b) Le Lotisseur transmettra à l'acquéreur la propriété et la jouissance du lot de terrain vendu du jour de la signature de l'acte authentique de vente, sauf conditions spéciales qui seront stipulées dans ledit acte.
- c) Le lotisseur ne sera pas tenu de remettre à l'acquéreur les anciens titres de propriété, mais ce dernier demeurera subrogé dans tous les droits du lotisseur pour se faire délivrer à ses frais, tous extraits ou expéditions d'actes concernant le lot à lui vendu.

#### ARTICLE 13 : GARANTIE.

- a) Les ventes seront faites avec garantie de la part du vendeur de tous troubles et empêchements quelconques.
- b) Les acquéreurs prendront les lots à eux vendus dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance, et tels qu'ils existeront avec leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, et sans garantie de l'état du sol ou du sous-sol, non plus que des vices apparents ou cachés, ou des communautés ou mitoyennetés pouvant exister, ou de l'effet de tous retranchements à subir par voie d'alignement ou autrement, ou pour quelque autre cause que ce soit, comme aussi pour erreur ou insuffisance dans la désignation ou l'origine de propriété ou pour toute autre cause.
- c) La contenance de chaque lot, telle qu'elle sera indiquée au plan et acte après délimitation par le géomètre-expert agréé du Lotissement, sera garantie aux acquéreurs selon les normes et tolérances admises.
- d) Si, par suite d'une insuffisance de contenance de plus de 1/20<sup>ème</sup> exclusivement, des réclamations se produisaient, et qu'elles soient reconnues fondées, le prix de la vente indiqué dans le contrat serait diminué proportionnellement à la différence réellement existante au delà de 1/20<sup>ème</sup>

#### **ARTICLE 14 : MESURAGE ET BORNAGE - PLAN OBLIGATOIRE JOINT AUX ACTES DE VENTE.**

##### 14.1. Mesurage et bornage des lots:

Préalablement à la délivrance du certificat de conformité d'un lot de terrain, le Lotisseur fera procéder à ses frais, ainsi qu'il a été dit ci-dessus, à son mesurage et à son bornage par la SELARL NATHALIE GARRIDO, géomètre-expert agréé en Nouvelle-Calédonie et désigné par le Lotisseur.

##### 14.2 Plan obligatoire joint aux actes de vente:

Un Plan cadastral individuel de chaque lot, accompagné de la désignation correspondante tel que décrit à l'article 11, §11.3, b) ci-dessus, sera dressé par le géomètre-expert susnommé, et obligatoirement annexé à l'acte de vente.

#### **ARTICLE 15 : SERVITUDES.**

Les acquéreurs souffriront les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues; pouvant grever les lots vendus sauf à profiter de celles actives le tout s'il en existe, à leurs risques et périls, sans recours contre le vendeur et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers ou de la loi, comme aussi, sans qu'elle puisse nuire aux droits résultant en faveur des acquéreurs du Senatus Consulte du 7 juillet 1856.

#### **ARTICLE 16 : CONTRIBUTIONS ET CHARGES.**

Les acquéreurs acquitteront les impôts, contributions et charges de toute nature, auxquels les lots à eux vendus seront et pourront être assujettis, à compter du jour qui sera fixé pour leur entrée en jouissance.

**ARTICLE 17 : PAIEMENT DU PRIX.**

Toutes les modalités de paiement du prix seront déterminées dans chaque acte de vente

**RÉSOLUTOIRE. ARTICLE 18 : RÉSERVE DE PRIVILÈGE - ACTION**

Si le vendeur était amené à différer le paiement du prix indépendamment de l'action résolutoire,, chaque lot vendu demeurera spécialement affecté à la garantie du prix principal, intérêts, frais et accessoires, et à l'exécution des charges, clauses et conditions de la vente et ce, par privilège spécial expressément réservé au vendeur.

**ARTICLE 19 : SOLIDARITÉ.**

Si plusieurs personnes, physiques ou morales, se rendaient acquéreurs d'un même lot, il y aura solidarité entre elles, et les droits et actions, tant personnels que réels du vendeur, seront indivisibles à leur égard comme aussi à l'égard de ses héritiers et représentants.

Les mêmes solidarité et indivisibilité existeront entre les acquéreurs et tout command qu'ils se seraient substitués.

**ARTICLE 20 : TRANSCRIPTION.**

20.1 Cahier des Charges:

Un exemplaire du présent cahier des charges sera déposé au rang des minutes de la Société Civile Professionnelle "Office Notarial Catherine LILLAZ et JeanDaniel BURTET, Notaires associés à NOUMEA", choisi avec reconnaissance d'écriture et signature et transcrit au Bureau des Hypothèques de Nouméa.

20.2 Acte de vente:

Chaque vente de lot sera transcrite à la diligence du notaire rédacteur, et aux frais de l'acquéreur au Bureau des Hypothèques de NOUMEA.

20.3 Inscriptions hypothécaires:

S'il est révélé des inscriptions hypothécaires grevant l'immeuble vendu, le vendeur s'oblige à en rapporter, à ses frais, mainlevées et certificats de radiation, dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-après élu, de l'état contenant indication desdites inscriptions.

**ARTICLE 21 : DÉCLARATION -**

Le comparant ès qualité fait les déclarations suivantes:

- a) La Société «GREG» qu'il représente est un être moral de nationalité française non assujetti à hypothèque légale.
- b) Elle n'est pas et n'a jamais été en état de déconfiture, de liquidation et redressement judiciaires ni de cessation de paiement.
- c) D'une manière générale, elle n'est atteinte d'aucune cause d'incapacité légale ou contractuelle de nature à la priver du droit de s'obliger ou de disposer librement de ses biens.

**AR● TICLE 22 : FRAIS ET HONORAIRES.**

Au moment de la signature de son contrat d'acquisition, l'acquéreur devra payer, en sus et sans diminution de prix, les frais, droits et honoraires relatifs à ce contrat d'acquisition et, s'il y a lieu, le coût d'une copie exécutoire pour le vendeur.

**ARTICLE 23 : ÉLECTION DE DOMICILE.**

Pour l'exécution des présentes et des contrats d'acquisition, le comparant ès qualités élit domicile à Nouméa en son siège social à NOUMEA, Ducos, 4, rue Dolbeau.

Dans leur contrat d'acquisition, les acquéreurs devront élire domicile dans un lieu quelconque du Territoire, et faute par eux de le faire, ce domicile sera élu de plein droit, en l'office notarial choisi.

**CHAPITRE VI  
DISPOSITIONS AFFÉRENTES À LA DESTINATION DES  
LOTS**

**ARTICLE 24 : DESTINATION DES LOTS**

Le lotissement comprend :

- 271 lots réservés à l'habitat résidentiel individuel, (sous réserve des tolérances figurant au règlement de lotissement).
- 14 lots pouvant être affectés à l'exercice de commerces ou de professions libérales
- 31 lots à caractère public (voies, servitudes publiques, immeubles à usage public, transformateurs électriques, OPT, etc.),

**TRANCHE N° 1**

N° de lot	Total	Destination
1,2,15,16,56,64,67,68,107, 110,111,116,117, 121 à 147,151,152, 155 à 170, 207 à 209, 244 à 247,280 à 282	68	Résidentielle (tolérance pour les professions libérales et les crèches- garderies)
3,14,17,55,58 à 60,63 ,279	9	Résidentielle et/ou exercice de commerces, de professions libérales ou d'activités professionnelles
TOTAL des lots de la tranche n° 1 = .....	<b>77</b>	

**TRANCHE N° 2**

N° de lot	Total	Destination
148 à 150, 153,154, 171 à 206, 210 à 243, 248 à 251, 253 à 276	103	Résidentielle (tolérance pour les professions libérales et les crèches- garderies)
252, 277 et 278	3	Résidentielle et/ou exercice de commerces, de professions libérales ou d'activités professionnelles
TOTAL des lots de la tranche n°2= .....	<b>106</b>	

**TRANCHE N° 3**

N° de lot	Total	Destination
4 à 13, 18 à 49, 52 à 54, 57, 61,62,65,66,69 à 106, 108,109, 112 à 115,118 à 120, 293	98	Résidentielle (tolérance pour les professions libérales et les crèches- garderies)
50 et 51	2	Résidentielle et/ou exercice de commerces, de professions libérales ou d'activités professionnelles

283 à 286	4	Equipements
288 — 289 et 291	3	Espaces aménagés
294 à 313	20	Voirie
292	1	Espace public
287 et 290	2	Surplus de propriété délaissé
TOTAL des lots de la tranche n° 3 = .....	<b>130</b>	

**CHAPITRE VII  
DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX TERRASSEMENTS  
FUTURS**

**ARTICLE 25 : REGLEMENTATION EN VIGUEUR — RAPPEL —  
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :**

Conformément à la réglementation en vigueur, les terrassements des lots ne pourront être effectués qu'après l'obtention du permis de construire. L'exécution de terrassements par anticipation, de quelque nature et d'importance qu'ils soient, est strictement interdite.

Les talus n'excédant pas 3m de hauteur seront réalisés dans le respect de la réglementation en vigueur.

Pour la réalisation de terrassement d'une hauteur dépassant celle sus-indiquée, une étude géotechnique s'avèrera nécessaire pour assurer une bonne stabilisation des sols.

**CHAPITRE VIII  
DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX ÉQUIPEMENTS COMMUNS  
ET À LEURS DÉPENSES.**

**ARTICLE 26 : ÉQUIPEMENTS COMMUNS.**

26.1 Description des équipements communs:

Le lotissement comporte des équipements à usage commun, savoir:

- Les voies de desserte,
  - Les installations comprises à l'intérieur des servitudes publiques et privées,
  - Les réseaux d'assainissement (eaux pluviales et usées),
  - Les réseaux divers d'eau, d'électricité, de télécommunication, -
- Eventuellement les espaces publics et aires d'agrément et de loisirs, dont les terrains ont été réservés par la Mairie lors des études sur projet, et prévus aux plans conformément à la réglementation en vigueur.

Le tout ainsi que lesdits équipements communs internes au lotissement sont prévus, quant à leurs tracés et implantations, leurs caractéristiques, leurs modalités de raccordement et leurs conditions de réalisation, au programme et aux plans faisant partie intégrante du dossier joint à la demande d'autorisation de lotir.

26.2 Destination des équipements communs :

- a) Les équipements communs sont destinés à être incorporés au Domaine Public de la collectivité compétente aussitôt que cette dernière le décidera.

Le Lotisseur, le Syndicat du Lotissement, les propriétaires et les locataires du Lotissement, seront tenus d'en faire remise gratuite, sans que quiconque ait le droit de s'y opposer. Jusque-là, le Syndicat du Lotissement sera tenu d'assurer l'entretien des ouvrages.

b) A défaut d'être incorporés au Domaine Public, ils deviendront la propriété du Syndicat des Propriétaires. Cette transmission sera gratuite sans qu'aucun des acquéreurs ait le droit de s'y opposer.

c) Tant que les équipements communs ne seront pas incorporés au Domaine Public, ils resteront absolument privés. A ce titre, les voies de circulation seront réservées en jouissance commune réciproque et perpétuelle au Lotisseur et ses ayants droit ainsi qu'aux propriétaires des lots du Lotissement, pour eux, leurs familles, leurs fournisseurs, employés, ouvriers et visiteurs, comme aussi à tous autres particuliers et collectivités publiques ou privées auxquels le Lotisseur a concédé et s'est réservé ci-dessus de concéder dans l'avenir l'utilisation desdites voies.

d) Le Lotisseur (et, après lui, le Syndicat dès que la propriété de la voirie, des réseaux et espaces communs de la parcelle lotie, lui aura été transférée) aura seul autorité pour régler, dans l'intérêt commun des propriétaires de lots, la circulation, et le stationnement et d'une manière générale, l'utilisation des voies, espaces, réseaux et ouvrages communs, selon les règles qui lui paraîtront les plus aptes à assurer un fonctionnement satisfaisant de l'ensemble du Lotissement.

Les prescriptions imposées dans ce but seront rappelées si le Lotisseur (et, après lui le Syndicat) le juge utile, par des panneaux de signalisation appropriés.

#### **ARTICLE 27 : CREATION ET RÉALISATION DES ÉQUIPEMENTS COMMUNS.**

a) La création et la réalisation des équipements communs ci-dessus sont à la charge exclusive du lotisseur qui est tenu de les exécuter dans les conditions, modalités et délais résultant tant du dossier joint à la demande d'autorisation de lotir que de cette autorisation elle-même, dont les prescriptions, en cas de discordance, prévalent sur toutes les autres.

b) La réalisation éventuelle par tranches du lotissement et des travaux d'aménagement le concernant s'effectuera le cas échéant, dans les conditions et modalités résultant des mêmes dossiers et autorisations, et suivant les prescriptions prévues par les textes en vigueur réglementant les lotissements dans la Province Sud de la Nouvelle-Calédonie.

c) Le rappel de cette division en tranches ne préjuge cependant pas de la décision de la réalisation du lotissement sous cette forme. Seule l'autorisation de lotir déterminera effectivement s'il y a division en tranches ou non et, dans l'affirmative, l'importance de chacune de celles-ci et, le cas échéant, les délais impartis pour leur réalisation respective.

#### **ARTICLE 28: OBLIGATIONS DU LOTISSEUR À L'ÉGARD DES EQUIPEMENTS COMMUNS.**

a) Le lotisseur demeure tenu d'achever effectivement tous les travaux d'équipement internes du lotissement, sans aucune exception, et tels qu'ils sont prévus au dossier joint à la demande d'autorisation de lotir et par cette autorisation elle-même, et aussi, le cas échéant, de les mettre en état de conformité avec les prescriptions de ces mêmes documents, en respectant strictement toutes les règles de l'art.

b) Le lotisseur se réserve néanmoins le droit de procéder pour les uns ou les autres des travaux à exécuter, aux ajustements rendus nécessaires en raison des impératifs techniques ou des difficultés d'approvisionnement en matériaux qui apparaîtraient au cours de leur réalisation.

c) Avant comme après complet achèvement, les équipements internes au lotissement bénéficient, de la part du lotisseur, pris en sa qualité de vendeur et sous réserve de ses propres droits et actions à l'encontre des constructeurs d'ouvrages, de la garantie des vices cachés dans les conditions prévues à cet égard par le Code Civil

d) Les actions pouvant être engagées en vertu du présent article à l'encontre du lotisseur et, le cas échéant, de ses constructeurs d'ouvrages, ne pourront être exercées que par le Syndicat constitué entre les attributaires de lots, que celui-ci soit ou non propriétaire des équipements internes du lotissement.

À -cet effet, le Syndicat est dès à présent subrogé par le lotisseur dans tous ses droits et actions à l'encontre des constructeurs d'ouvrages.

**ARTICLE 29 : PROPRIÉTÉ DES ÉQUIPEMENTS COMMUNS ET RISQUES L'ES CONCERNANT.**

a) Le lotisseur vend des parcelles divisées. La vente ne porte pas sur les parcelles et équipements d'usage commun, définis par le dossier et, plus particulièrement, par le Règlement du Lotissement.

b) Avant que le transfert de la propriété de ces parcelles et équipements à usage commun soit réalisé au profit du Syndicat, les risques de quelque nature que ce soit les concernant sont assumés par le lotisseur.

c) Néanmoins, avant comme après ce transfert de propriété, les acquéreurs seront pécuniairement responsables des dégradations qui y seraient commises par eux, leurs préposés ou les entrepreneurs travaillant pour leur compte.

**ARTICLE 30 : CONTRIBUTIONS DES PROPRIÉTAIRES AUX CHARGES AFFÉRENTES AUX ÉQUIPEMENTS COMMUNS.**

a) A compter du transfert des parcelles et équipements communs du lotissement au Syndicat, les charges y afférentes, savoir le coût de leur entretien et les dépenses accessoires notamment les impôts auxquels leur propriétaire serait assujéti, les primes d'assurance et les frais de leur gestion, sont assumés par le Syndicat dans les conditions ci-après et suivant les prescriptions particulières prévues dans ses statuts.

b) Ces charges sont réparties entre les propriétaires en fonction du nombre de lots dont ils sont propriétaires, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les différences de surface des parcelles ou de constructibilité ou de constructions effectivement réalisées.

c) Toute aggravation des charges, provenant du fait ou de la faute d'un propriétaire est supportée exclusivement par lui.

Cette disposition qui complète celle de l'article 30 (b) qui précède est notamment applicable aux dégradations qui pourraient être causées aux parcelles et équipements communs avant, pendant ou après les opérations de construction par un propriétaire, lequel en sera personnellement responsable, sans préjudice de ses recours, le cas échéant, contre ses entrepreneurs ou fournisseurs.

d) En particulier, la confection de bateaux d'entrées d'une largeur maximum de quatre (4) mètres, au droit de chaque parcelle dont la réalisation est laissée à la discrétion de chaque acquéreur, obligera ce dernier, s'il veut bénéficier de cette faculté, à conduire avec le plus grand soin les travaux qu'elle nécessite et à remettre en état, le cas échéant, chaussées, caniveaux et trottoirs à ses seuls frais.

**CHAPITRE IX  
DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX TRAVAUX DE  
CONSTRUCTION DES FUTURS PROPRIÉTAIRES.**

**ARTICLE 31 : RÉALISATION DES TRAVAUX**

Sans préjudice de toutes réglementations modificatives et complémentaires que le Lotisseur se réserve d'édicter, les prescriptions ci-après s'imposeront à tout propriétaire de lot, de même qu'à ceux que le Lotisseur pourra autoriser à utiliser la voirie.

**11.1 Rappel de l'obligation du Permis de Construire:**



a) Chaque propriétaire construit, quand il l'entend à ses frais et risques, dans le respect des dispositions du règlement du lotissement, et après avoir impérativement obtenu un permis de construire conformément à la réglementation en vigueur.

b) Toutes les futures constructions, terrassements et aménagements de quelque nature et quelque importance qu'ils soient ne pourront être commencés et édifiés que si le propriétaire du ou des lots, a obtenu le permis de construire.

Toutefois, le lotisseur pourra, s'il le juge utile, délivrer à l'acquéreur, conformément à la réglementation en vigueur, un certificat lui permettant d'obtenir son permis de construire au plus tôt six mois avant la date fixée pour l'obtention du certificat de conformité.

c) Les futurs acquéreurs et propriétaires des lots devront s'assurer que les concepteurs de leurs constructions et aménagements sont bien habilités, conformément à la réglementation en vigueur, à réaliser les plans et documents destinés à la demande de permis de construire. Aucune dérogation ne sera autorisée ni tolérée.

### 3.1.2 Début des constructions et des travaux autorisés sur les lots:

Il sera loisible au LOTISSEUR, mais sans que cela puisse lui être imposé par l'ACQUEREUR, de délivrer un certificat conformément à la réglementation en vigueur, compte tenu de ce que l'ACQUEREUR a la faculté d'obtenir son permis de construire au plus tôt, SIX mois avant la date prévue pour l'obtention du certificat de conformité.

Précision étant ici faite par le LOTISSEUR que les services de l'urbanisme de la mairie de PAITA ne délivreront les permis de construire sur les lots avant délivrance du certificat de conformité que lorsque le LOTISSEUR aura fourni auxdits services, le certificat auquel il est fait référence ci-dessus et l'engagement du LOTISSEUR d'achever les travaux dans un délai maximum de SIX mois.

En tout état de cause, le LOTISSEUR informe l'ACQUEREUR qu'il ne pourra en aucun cas commencer les travaux, de quelque nature qu'ils soient, avant l'obtention du certificat de conformité de la tranche de lotissement concernée, sauf pour le cas où le LOTISSEUR lui en donnerait l'autorisation expresse et par écrit.

Le LOTISSEUR sera seul juge de l'opportunité d'autoriser ce démarrage des travaux, en appréciant leur incidence sur les travaux en cours d'aménagement et de viabilisation du lotissement, l'exécution et l'achèvement de ces derniers étant une priorité pour le VENDEUR eu égard à ses propres engagements envers l'ensemble des acquéreurs du lotissement.

L'ACQUEREUR s'oblige expressément à requérir cette autorisation écrite préalable ; i .0 mépris de cette clause, il entame et continue ses travaux de construction, il devra verser au VENDEUR, à titre de pénalités et/ou dommages et intérêts, une astreinte convenue dès à présent comme contractuelle et définitive de CINQUANTE MILLE FRANCS CFP (50.000 F CFP) par jour, les parties attribuant compétence à Monsieur le Juge des référés civils pour constater, prononcer et liquider cette astreinte.

En outre, si le VENDEUR autorise l'ACQUEREUR à entreprendre ses travaux de construction, ledit ACQUEREUR devra impérativement :

– d'une part, donner toutes instructions utiles à son entrepreneur afin de ne pas dégrader en aucune manière et de quelque façon que ce soit, les travaux alors en cours du lotissement, sous toutes les peines de droit ;

– se pouvoir personnellement en fourniture d'eau et d'électricité nécessaire à l'édification sur son lot, sans faire appel au LOTISSEUR et sans que celui-ci puisse être inquiété ou recherché en quoi que ce soit à ce sujet.

### **ARTICLE 32 : SUJÉTIONS RELATIVES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION.**

a) Sur chaque lot de terrain ne pourront être édifiées que les constructions admises et autorisées selon les clauses et conditions du Règlement du Lotissement

b) Lors de la réalisation des constructions, les propriétaires de lots devront se conformer à toute réglementation de police et d'hygiène applicables sur la Commune de PAITA, au même titre que si les voies du Lotissement étaient déjà des voies publiques.

c) Sont par ailleurs formellement prohibées toutes constructions précaires, en bois ou autres matériaux, et toute mise en place ou stationnement sur les parties non bâties, de caravanes, ou d'abri de jardin en dur, même à titre temporaire, à l'exception d'abris de chantier pendant la seule durée de la construction principale.

d) Les matériaux de construction en cours d'utilisation, et seulement pendant cette période, peuvent être déposés sur le terrain du lot intéressé. En revanche, il est expressément interdit au propriétaire de ce lot de créer, par lui-même ou par ses entrepreneurs et ouvriers, aucun dépôt de matériaux ou de gravats sur les voies intérieures, les servitudes publiques et privées, les voies hors lotissement, et sur tous les autres lots créés quelque soit leur destination. Il doit en outre, procéder dans le meilleur délai à l'enlèvement des gravats existant sur son propre lot, du fait des travaux de construction.

e) Chaque propriétaire est tenu, par lui-même et par ses entrepreneurs et ouvrier, de n'imposer aux autres propriétaires que la gêne résultant inévitablement des travaux et de prendre toutes précautions pour que celle-ci ne soit pas aggravée.

f) Chaque propriétaire devra avertir ses entrepreneurs dans les contrats passés avec eux, qu'ils devront s'engager à respecter les directives imposées par le Lotisseur ou le Syndicat pour préserver les installations existantes et la qualité du Lotissement pendant la durée des travaux..

Le propriétaire sera tenu pour responsable des dégâts, infractions et préjudices causés par les entreprises qu'il aura choisies, ainsi que de leurs conséquences pécuniaires.

Chaque propriétaire de lot devra constamment assurer l'exécution de cette clause, en ce qui concerne la portion de voie bordant ce lot. Il devra tenir sa façade, sa clôture, et la portion de voie, située au droit de son lot dont le nettoyage lui incombe, en constant état de propreté et de bon entretien à ses frais.

g) Les véhicules automobiles et engins motorisés pourront stationner uniquement sur les chaussées des voies et les accotements de telle façon que la circulation piétonne et motorisée ne soit aucunement gênée.

h), Tous engins munis de chenilles dont l'utilisation serait nécessitée par l'exécution de travaux à l'intérieur du périmètre du Lotissement, devront être transportés par des véhicules spéciaux montés sur pneumatiques et débarqués à l'intérieur des lots concernés. La circulation des engins sur chenilles sur les voies, les accotements, trottoirs et servitudes publiques du Lotissement est formellement interdite.

i) La circulation des voitures non suspendues, mêmes légères, sera interdite.

j) Si par suite de travaux, constructions, transports de matériaux ou autres causes prévues ou non prévues, un propriétaire de lot, son entrepreneur, ses employés, clients et visiteurs causaient des dégradations aux voies, espaces communs, installations et accessoires, il serait tenu de faire remettre en état immédiatement et à ses frais, les parties ainsi détériorées.

k) Il est interdit de gâcher du mortier sur les voies et servitudes du lotissement.

l) Les voies et trottoirs devront toujours être tenus libres et en parfait état de propreté sur tout leur parcours. Il ne pourra, sous aucun prétexte, y être fait aucun dépôt de matériaux, marchandises, immondices, détritiques ou objets quelconques.

m) Le stationnement des remorques, de quelque nature qu'elles soient, et notamment à- bateaux et/ou destinées à d'autres engins, est formellement prohibé sur l'ensemble des voies, espaces communs et publics du Lotissement.

n) Chaque propriétaire est tenu directement à l'égard des autres propriétaires et du Syndicat, de réparer tous désordres créés par ses travaux, soit aux autres lots, soit aux voies, caniveaux, trottoirs ou autres équipements communs.

**ARTICLE 33 ENTRETIEN EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS.**

Les constructions doivent être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien.

Les portes, volets, persiennes et plus généralement les éléments extérieurs en bois doivent être régulièrement vernis ou peints, de façon à maintenir à l'ensemble un aspect soigné.

Les enduits ou peintures des murs de façade doivent être périodiquement refaits, selon ce qui sera décidé par le Syndicat, lequel prendra en considération tous éléments d'appréciation pour établir la périodicité.

## **CHAPITRE X DISPOSITIONS DIVERSES**

### ARTICLE 34 : RÈGLEMENTS SANITAIRES.

Le Lotissement est soumis aux règlements Territoriaux et Municipaux relatifs à l'Hygiène Publique. Les futurs acquéreurs, propriétaires et locataires des lots devront respecter la réglementation en vigueur à ce sujet.

### ARTICLE 35 : ÉCOULEMENT DES EAUX.

Il est interdit de modifier l'écoulement de l'eau de ruissellement et plus spécialement d'aggraver l'obligation pour chacun de recevoir les eaux provenant du fond supérieur.

En aucun cas, les eaux usées ménagères en provenance des habitations ne pourront faire l'objet, totalement ou partiellement, d'évacuation sur le terrain ou vers les terrains voisins par canalisations ou tranchées à ciel ouvert.

Elles seront traitées, puis dispersées dans le respect de la réglementation prévue à cet effet dans le Règlement de Lotissement.

### ARTICLE 36 : ORDURES MÉNAGÈRES.

Les ordures ménagères seront collectées par les soins de la Municipalité de PAITA. A cette intention, il est fait obligation pour les propriétaires et locataires des lots de souscrire un abonnement conformément aux règlements relatifs à l'organisation et à la taxe de collecte des ordures ménagères.

### ARTICLE 37 : ARBRES ET PLANTATIONS.

#### 37.1 Généralités:

Chaque propriétaire est responsable des dommages qui pourraient être causés par les arbres existant sur son lot, qu'ils aient ou non été plantés par lui, et ne peut se prévaloir en cas de dommage, d'aucune cause d'exonération, notamment vétusté, orage, foudre et tempête.

Lors d'un abattage, il prend les précautions nécessaires pour éviter tous dommages aux lots voisins et les réparer, s'il en est cause.

#### 37.2 Plantations :

- a) Lots à destination commerciale ou résidentielle :  
Pour l'esthétique futur de l'ensemble du lotissement, les plantations d'arbres ou arbustes seront obligatoires sur chaque lot en nombre suffisant, mais le choix des essences est laissé à l'initiative individuelle de chaque propriétaire, qui en supporteront le coût
- b) Talus des terrassements autorisés sur les lots.

Les successions de talus, de plus de 3 mètres de hauteur et les redans réalisés et issus des terrassements autorisés conformément à l'article 9 du Règlement du Lotissement, seront obligatoirement aménagés avec des plantes ornementales adaptées de petites futaies. Sur ces talus et redans, les arbres de hautes futaies seront exclus afin de préserver la stabilité du sol desdits talus et redans.

c) Murs des clôtures et de soutènement en limite sur rues.

Tous les murs des clôtures en façades sur rues, de soutènement ou bahuts, construits sur la limite des rues ou en retrait, d'aspects lisses ou enduits seront peints ou agrémentés d'une essence végétale, de type grimpante qui sera plantée aux pieds des murs et du côté de la rue afin qu'ils en soient recouverts.

d) Banquettes des murs de soutènement.

Les banquettes de 1 mètre de largeur des murs de soutènement seront aménagées avec des plantes ornementales adaptées.

e) Murs des clôtures et de soutènement en limite sur rues construits avec des éléments décoratifs.

Tous les murs des clôtures en façades sur rues, de soutènement ou bahuts, construits sur la limite des rues ou en retrait, à l'aide d'éléments décoratifs dont l'aspect sera différent du béton traditionnel, comme les briques apparentes, les pierres naturelles, les éléments préfabriqués « gravitaires » de type « Blocs Vauban » ou similaire, etc... et ne nécessitant pas d'être peints, sont dispensés de la plantation d'une essence végétale de type grimpante.

### 37.3 Interdiction de plantations:

Les plantations avec poussées radiculaires importantes sont interdites à l'intérieur des servitudes privées prévues à l'intérieur des lots. Cette disposition a pour but d'éviter toutes détériorations des canalisations enterrées dans ces servitudes. Chaque propriétaire, locataire ou occupant des lots sera tenu pour responsable des éventuelles dégradations qui pourraient survenir à la suite du non respect de cette clause.

### 37.4 Plantations en mitoyenneté:

Si un arbre se trouve dans une haie mitoyenne, il sera fait application des règles posées par l'article 670 du Code Civil, quant à sa propriété et quant à la responsabilité en résultant.

### 37.5 Obligation d'entretien des plantations:

Chaque propriétaire devra entretenir son lot de façon à ce que le terrain soit constamment débroussaillé. Les haies seront élaguées en temps utile et échenillées Chaque fois qu'il sera nécessaire.

## **ARTICLE 38 : ÉTENDAGE ET SÉCHAGE DU LINGE.**

Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres, balcons ou terrasses, sur quelque façade que ce soit de toute construction, endroits visibles des rues, dans les jardins individuels entre maison et voies d'accès, ainsi que sur toutes les parties communes.

Il est toléré de le faire dans la partie de jardin située sur la face postérieure de la maison, à condition que cet étendage soit discret. Sous cette condition, un séchoir extérieur permanent est autorisé.

## **ARTICLE 39 : INTERDICTION DE CANISSES.**

La mise en place de canisses, ou de tout autre accessoire similaire, est strictement interdite sur toutes les façades de toutes les constructions, et notamment les terrasses et balcons.

## **ARTICLE 40 :: PUBLICITÉ - AFFICHAGE.**

Toute publicité ou affichage sont interdits, sous réserve des exceptions suivantes:

- a) Pour les enseignes commerciales,
- b) Pour les plaques professionnelles des professions libérales,
- c) Pour les panneaux indiquant qu'une maison est à louer ou à vendre,
- d) Pour les panneaux dits de chantier.

Cependant, même pour ces trois dernières (b, c et d), les installations lumineuses ne sont pas admises.

Les panneaux d'affichage, autorisés en b) et c) ci-dessus, auront pour dimensions maximales : 0,80m x 0,80m.

Il est interdit de louer ou de sous-louer, pour publicité ou affichage, ou d'utiliser soi-même à cet effet, tout ou partie du terrain ou des constructions.

#### **ARTICLE 41 : BRUITS.**

a) En règle générale, les propriétaires, locataires et occupants des lots à quelque titre que ce soit, devront se soumettre et respecter les règlements de ville et de police relatifs à la lutte contre le bruit.

b) Les travaux réalisés à l'aide d'engins ou appareils équipés de moteurs thermiques ou électriques bruyants, tels que tondeuses à gazon, motoculteurs, tronçonneuses, débroussailleuses, perceuses, bétonnières, scies, raboteuses, ponceuses etc. susceptibles de causer une gêne pour le voisinage en raison de leur intensité sonore, sont interdits :

-Les jours ouvrables avant 6h 00 et après 19h 00.

-Les dimanches et jours fériés en totalité.

c) L'usage discret de reproduction sonore est autorisé. À partir de 22 heures, cet usage est absolument interdit hors des constructions.

d) Les propriétaires et possesseurs à titre quelconque de chiens, chats, et en général de tous animaux domestiques ou apprivoisés sont tenus de prendre toutes mesures propres à empêcher que la tranquillité des habitants du Lotissement ne soit troublée par des hurlements, aboiements ou tous autres cris prolongés de leurs animaux.

e) Les chantiers professionnels, relatifs aux constructions et aménagements divers qui seront réalisés sur l'ensemble du Lotissement, seront soumis aux règlements de la municipalité de PAITA.

#### **ARTICLE 42 : ANTENNES**

a) Sans préjudice de ce qui sera dit au c) ci-dessous, 1 pose d'antennes extérieures à la maison pour la réception des télécommunications est autorisée.

b) Toutefois, si le propriétaire entend installer une antenne dont une des dimensions est supérieure à 2 mètres, accessoires compris, que ce soit sur la maison, sur un arbre, un pylône ou à même le sol, il devra avoir obtenu l'autorisation écrite et préalable du Syndicat, laquelle prendra en considération l'intérêt propre du demandeur et l'intérêt général sur le plan de l'esthétique.

c) Au cas où les services compétents procéderaient à une installation rendant suffisante l'utilisation d'antennes intérieures, le Lotisseur ou le Syndicat aura la faculté d'exiger que tous les propriétaires procèdent immédiatement à la dépose de toutes antennes extérieures.

#### **ARTICLE 43 : ANIMAUX DOMESTIQUES.**

Les chiens, les chats et les animaux domestiques seront tolérés, à condition d'être strictement tenus enfermés dans l'enceinte des propriétés et sous réserve du respect par les propriétaires des dispositions prévues sous l'article 41 d) ci-dessus.

#### **ARTICLE 44 : SERVITUDES PRIVÉES D'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET USEES ET DE PASSAGE**

a) Les canalisations enterrées et situées à l'intérieur des servitudes privées resteront exclusivement à la charge des utilisateurs, et notamment pour ce qui

concerne leur bon fonctionnement et leur entretien. Les frais en résultant seront répartis entre les bénéficiaires, à raison d'une part pour chacun d'eux.

b) Les futurs acquéreurs et propriétaires successifs des lots ci-après énoncés supporteront, à titre de servitude réelle et perpétuelle, que leur terrain soit traversé, le long des limites ci-après indiquées, par une canalisation d'évacuation des eaux pluviales et usées suivant un tracé précisé sur le plan parcellaire et des réseaux hydrauliques.

c) L'assiette de ces servitudes se situe principalement le long des limites des parcelles et les propriétaires, locataires ou occupants des lots concernés, doivent s'abstenir d'y édifier toutes constructions et d'y planter des arbres à développement radiéculaire risquant d'atteindre les canalisations et leurs ouvrages annexes.

Toutes détériorations découlant du non-respect de ces prescriptions par les propriétaires ou provenant plus généralement de leurs faits entraîneraient la réparation immédiate du réseau aux frais exclusifs du responsable. Les propriétaires de ces lots devront laisser libre accès sur l'assiette desdites servitudes aux personnes chargées de la vérification et de l'entretien de ces conduites.

Ces servitudes privées instituées sont réparties comme suit:

N°	SURFACE	TRANCHE	AFFECTATION	SERVITUDES
1	12a 51ca	1	HABITATION	néant
2	12a 37ca	1	HABITATION	néant
3	11a 41ca	1	HABITATION	néant
4."	15a 41ca	3	HABITATION	néant
5	15a 69ca	3	HABITATION	néant
6	15a 00ca	3	HABITATION	néant
7	15a 61ca	3	HABITATION	néant
8	19a 24ca		HABITATION	néant
9	24a 55ca	3	HABITATION	néant
10	15a 00ca	3	HABITATION	néant
11	15a 00ca	3	HABITATION	Néant
12	15a 35ca	3	HABITATION	Néant
13	13a 64ca	3	HABITATION	Néant
14	11a 35ca	1	HABITATION	Néant
15	10a 97ca	1	HABITATION	Néant
16	10a 97ca	1	HABITATION	Néant
17	10a 92ca	1	HABITATION	Néant
18	24a 48ca	3	HABITATION	Néant
19	15a 01 ça	3	HABITATION	Néant
20	15a 16ca	3	HABITATION	Néant
21	15a 17ca	3	HABITATION	néant
22	1Sa 25ca	3	HABITATION	Il bénéficie d'une servitude d'assainissement, largeur 1 m50, s'exerçant sur le lot 23
23	22a 39ca	3	HABITATION	Il est grevé d'une servitude d'assainissement, largeur 1 m50, au profit des lots 22-24 et 25
24	22a 36ca	3	HABITATION	Il est grevé d'une servitude d'assainissement, largeur 1 m50, au profit du lot 25 et bénéficie d'une servitude d'assainissement, largeur 1 m50, s'exerçant sur le lot

				23
25	22a 73ca	3	HABITATION	Il bénéficie d'une servitude d'assainissement, largeur 1m50, s'exerçant sur les lots 23 et 24
26	20a 67ca	3	HABITATION	Néant
27	26a 60ca	3	HABITATION	Il bénéficie d'une servitude d'assainissement, largeur 1 m50, s'exerçant sur les lots 28, 29 et 34
28	21a 77ca	3	HABITATION	Il est grevé d'une servitude d'assainissement, largeur 1 m50, au profit du lot 27 et bénéficie d'une servitude d'assainissement, largeur 1m50, s'exerçant sur les lots 29 et 34
29	27a 67ca	3	HABITATION	Il est grevé d'une servitude d'assainissement, largeur 1 m50, au profit des lots 27 et 28 et bénéficie d'une servitude d'assainissement, largeur 1 m50, s'exerçant sur le lot 34
30	16a 78ca	3	HABITATION	Néant
31	16a 41ca	3	HABITATION	Néant
32	15a 98ca	3	HABITATION	Néant
33	16a 09ca	3	HABITATION	néant
34	16a 72ca	3	HABITATION	Il est grevé d'une servitude d'assainissement, largeur 1 m50, au profit des lots 27, 28 et 29
35	16a 65ca	3	HABITATION	Néant
36	16a 65ca	3	HABITATION	Néant
37	23a 52ca	3	HABITATION	Néant
38	24a 93ca	3	HABITATION	Néant
39	25a 82ca	3	HABITATION	Néant
40	27a 74ca	3	HABITATION	Néant
41	16a 65ca	3	HABITATION	Néant
42	17a 58ca	3	HABITATION	Néant
43	16a 53ca	3	HABITATION	Néant
44	16a 62ca	3	HABITATION	Néant
45	15a 42ca	3	HABITATION	Néant
46	17a 00ca	3	HABITATION	Néant
47	18a 48ca	3	HABITATION	Néant
48	16a 54ca	3	HABITATION	Néant
49	17a 36ca	3	HABITATION	Néant
50	16a 33ca	3	HABITATION	Néant
51	15a 74ca	3	HABITATION	Néant
52	16a 62ca	3	HABITATION	Néant
53	16a 63ca	3	HABITATION	Néant
54	15a 57ca	3	HABITATION	Néant
55	11 a 72ca	1	HABITATION	Néant
56	12a 04ca	1	HABITATION	Néant
57	14a 82ca	3	HABITATION	Néant

<b>58</b>	10a 56ca	1	HABITATION	néant
<b>59</b>	10a 68ca	1	HABITATION	Il est grevé d'une servitude d'assainissement, largeur 1 m50, au profit des lots 65, 62 et 61
<b>60</b>	13a 27ca	1	HABITATION	néant
<b>61</b>	16a 18ca	3	HABITATION	Il est grevé d'une servitude d'assainissement, largeur 1 m50, au profit des lots 65 et 62 et bénéficie d'une servitude d'assainissement, largeur 1 m50, s'exerçant sur le lot 59
<b>62</b>	15a 03ca	3	HABITATION	Il est grevé d'une servitude d'assainissement, largeur 1 m50, au profit du lot 65 et bénéficie d'une servitude d'assainissement, largeur 1 m50, s'exerçant sur les lots 59 et 61
<b>63</b>	17a 03ca	1	HABITATION	Néant
<b>64</b>	16a 44ca	1	HABITATION	Néant
<b>65</b>	16a 19ca	3	HABITATION	Il bénéficie d'une servitude d'assainissement, largeur 1 m50, s'exerçant sur les lots 59, 61 et 62
<b>66</b>	16a 20ca	3	HABITATION	Il bénéficie d'une servitude d'assainissement, largeur 1 m50, s'exerçant sur les lots 69 et 70
<b>67</b>	15a 42ca	1	HABITATION	Néant
<b>68</b>	15a 26ca	1	HABITATION	néant
<b>69</b>	16a 20ca	3	HABITATION	Il est grevé d'une servitude d'assainissement, largeur 1 m50, au profit du lot 66 et bénéficie d'une servitude d'assainissement, largeur 1 m50, s'exerçant sur le lot 70
<b>70</b>	17a 09ca	3	HABITATION	Il est grevé d'une servitude d'assainissement, largeur 1 m50, au profit des lots 66 et 69
<b>71</b>	15a 08ca	3	HABITATION	Néant
<b>72</b>	16a 22ca	3	HABITATION	Néant
<b>73</b>	15a 00ca	3	HABITATION	Néant
<b>74</b>	15a 68ca	3	HABITATION	Il est grevé d'une servitude d'assainissement, largeur 1 m50, au profit des lots 75, 78, 79 et 82
<b>75</b>	15a 68ca	3	HABITATION	Il est grevé d'une servitude d'assainissement, largeur 1 m50, au profit des lots 78-79-82 et bénéficie d'une servitude d'assainissement, largeur 1m50, s'exerçant sur le lot 74
<b>76</b>	15a 06ca	3	HABITATION	Néant
<b>77</b>	16a 96ca	3	HABITATION	Néant



78	15a 68ca	3	HABITATION	Il est grevé d'une servitude d'assainissement, largeur l m50, au profit des lots 79-82 et bénéficie d'une servitude d'assainissement, largeur l m50, s'exerçant sur les lots 74-75
79	15a 45ca	3	HABITATION	Il est grevé d'une servitude d'assainissement, largeur l m50, au profit du lot 82 et bénéficie d'une servitude d'assainissement, largeur l m50, s'exerçant sur les lots 74-75-78
81	18a 28ca	3	HABITATION	Néant
81	16a 89ca	3	HABITATION	Néant
82	15a 44ca	3	HABITATION	Il bénéficie d'une servitude d'assainissement, largeur l m50, s'exerçant sur les lots 74-75-78 et 79
83	15a 00ca	3	HABITATION	Néant
84	15a 28ca	3	HABITATION	Il bénéficie d'une servitude d'assainissement, largeur l m50, s'exerçant sur les lots 85-86 et 88
85	15a 61ca	3	HABITATION	Il est grevé d'une servitude d'assainissement, largeur l m50, au profit des lots 84 et 89 et bénéficie d'une servitude d'assainissement, largeur l m50, sur les lots 86 et 88
86	16a 79ca	3	HABITATION	Il est grevé d'une servitude d'assainissement, largeur l m50, au profit des lots 84-85-88 et 89
87	17a 61ca	3	HABITATION	néant
8	18a 36ca	3	HABITATION	Il est grevé d'une servitude d'assainissement, largeur l m50, au profit des lots 84-85-89 et bénéficie d'une servitude d'assainissement, largeur l m50, s'exerçant sur le lot 86
89	15a 88ca	3	HABITATION	Il bénéficie d'une servitude d'assainissement, largeur l m50, s'exerçant sur les lots 85-86 et 88
90	18a 00ca	3	HABITATION	Il bénéficie d'une servitude d'assainissement, largeur l m50, s'exerçant sur les lots 91-93 et 94
91	15a 52ca	3	HABITATION	Il est grevé d'une servitude d'assainissement, largeur l m50, au profit du lot 90 et bénéficie d'une servitude d'assainissement, largeur l m50, s'exerçant sur les lots 93 et 94
92	16a 11 ca	3	HABITATION	Néant
93	19a 32ca	3	HABITATION	Il est grevé d'une servitude d'assainissement, largeur

				Im50, au profit des lots 90-91-94 et 95
<b>94</b>	19a 34ca	3	HABITATION	Il est grevé d'une servitude d'assainissement, largeur Im50, au profit des lots 90-91-95 et bénéficie d'une servitude d'assainissement, largeur 1 m50, s'exerçant sur le lot 93
<b>95</b>	16a 17ca	3	HABITATION	Il bénéficie d'une servitude d'assainissement, largeur 1m50, s'exerçant sur les lots 93 et 94
<b>96</b>	18a 67ca	3	HABITATION	Néant
<b>97</b>	19a 25ca	3	HABITATION	Néant
<b>98</b>	18a 60ca	3	HABITATION	Néant
<b>99</b>	16a 08ca	3	HABITATION	Néant
<b>100</b>	18a 52ca	3	HABITATION	Néant
<b>101</b>	16a 97ca	3	HABITATION	Néant
<b>102</b>	23a 28ca	3	HABITATION	Il est grevé d'une servitude d'assainissement, largeur Im50, au profit du lot 103
<b>103</b>	16a 93ca	3	HABITATION	Il bénéficie d'une servitude d'assainissement, largeur Im50, s'exerçant sur le lot 102
<b>104</b>	18a 06ca	3	HABITATION	Néant
<b>105</b>	24a 08ca	3	HABITATION	Néant
<b>106</b>	25a 20ca	3	HABITATION	néant
<b>107</b>	20a 30ca	1	HABITATION	Il est grevé d'une servitude d'assainissement, largeur Im50, au profit des lots 108 et 110
<b>108</b>	20a 92ca	3	HABITATION	Il bénéficie d'une servitude d'assainissement, largeur 1 m50, s'exerçant sur le lot 107
<b>109</b>	19a 21 ça	3	HABITATION	néant
<b>110</b>	19a 27ca	1	HABITATION	Il bénéficie d'une servitude d'assainissement, largeur 1m50, s'exerçant sur le lot 107
<b>111</b>	17a 61ca	1	HABITATION	Il est grevé d'une servitude d'assainissement, largeur Im50, au profit du lot 112
<b>112</b>	17a 22ca	3	HABITATION	Il bénéficie d'une servitude d'assainissement, largeur Im50, s'exerçant sur le lot 111
<b>113</b>	33a 98ca	3	HABITATION	Néant
<b>114</b>	19a 13ca	3	HABITATION	Néant
<b>115</b>	17a 22ca	3	HABITATION	Néant
<b>116</b>	15a 98ca	1	HABITATION	néant
<b>117</b>	15a 52ca	1	HABITATION	Il est grevé d'une servitude d'assainissement, largeur Im50, au profit du lot 118
<b>118</b>	17a 22ca	3	HABITATION	Il bénéficie d'une servitude d'assainissement, largeur

				l m50, s'exerçant sur le lot 117
119	18a 76ca	3	HABITATION	Néant
120	18a 48ca	3	HABITATION	Néant
121	16a 87ca	1	HABITATION	Néant
122	17a 65ca	1	HABITATION	Néant
123	20a 19ca	1	HABITATION	Néant
124	18a 40ca	1	HABITATION	néant
125	21a 55ca	1	HABITATION	Il est grevé d'une servitude d'assainissement, largeur 1m50, au profit du lot 129 et bénéficie d'une servitude d'assainissement, largeur l m50, s'exerçant sur le lot 126
126	17a 97ca	1	HABITATION	Il est grevé d'une servitude d'assainissement, largeur l m50, au profit des lots 125 et 129
127	18a 58ca	1	HABITATION	Néant
128	15a 15ca	1	HABITATION	néant
129	16a 77ca	1	HABITATION	Il bénéficie d'une servitude d'assainissement, largeur l m50, s'exerçant sur les lots 125 et 126
130	23a 79ca	1	HABITATION	Néant
131	32a 02ca	1	HABITATION	Néant
132	64a 73ca	1	HABITATION	Néant
133	1ha 61a 82ca	1	HABITATION	Néant
134	1ha31a	1	HABITATION	Néant
135	32a 92ca	1	HABITATION	Néant
136	20a 32ca	1	HABITATION	néant
137	17a 70ca	1	HABITATION	Il est grevé d'une servitude d'assainissement, largeur l m50, au profit des lots 163-164-165 et 166
138	20a 62ca	1	HABITATION	Néant
139	15a 72ca	1	HABITATION	Néant
140	15a 00ca	1	HABITATION	Néant
141	16a 99ca	1	HABITATION	Néant
142	15a 88ca	1	HABITATION	Néant
143	16a 27ca	1	HABITATION	Néant
144	16a 32ca	1	HABITATION	Néant
145	16a 32ca	1	HABITATION	Néant
146	16a 19ca	1	HABITATION	Néant
147	15a 63ca	1	HABITATION	Néant
148	15a 00ca	2	HABITATION	néant
149	17a 69ca	2	HABITATION	Il bénéficie d'une servitude d'assainissement, largeur l m50, s'exerçant sur les lots 150 et 151

<b>150</b>	20a 92ca	2	HABITATION	Il est grevé d'une servitude d'assainissement, largeur 1m50, au profit du lot 149 et bénéficie d'une servitude d'assainissement, largeur 1 m50, s'exerçant sur le lot 151
151	19a 02ca	1	HABITATION	Il est grevé d'une servitude d'assainissement, largeur 1m50, au profit des lots 149 et 150
<b>152</b>	18a 27ca	1	HABITATION	Il est grevé d'une servitude d'assainissement, largeur 1m50, au profit des lots 153-154 et 155
<b>153</b>	19a 35ca	2	HABITATION	Il est grevé d'une servitude d'assainissement, largeur 1m50, au profit des lots 154-155 et bénéficie d'une servitude d'assainissement, largeur 1m50, s'exerçant sur le lot 152
<b>154</b>	18a 14ca	2	HABITATION	Il est grevé d'une servitude d'assainissement, largeur 1m50, au profit du lot 155 et bénéficie d'une servitude d'assainissement, largeur 1m50, s'exerçant sur les lots 152-153
<b>155</b>	18a 03ca	1	HABITATION	Il bénéficie d'une servitude d'assainissement, largeur 1m50, s'exerçant sur les lots 152-153 et <b>154</b>
<b>156</b>	18a 87ca	1	HABITATION	Il est grevé d'une servitude d'assainissement, largeur 1m50, au profit du lot 157
157	16a 26ca	1	HABITATION	Il bénéficie d'une servitude d'assainissement, largeur 1m50, s'exerçant sur le lot 156
<b>158</b>	23a 91ca	1	HABITATION	Néant
<b>159</b>	22a 02ca	1	HABITATION	Néant
<b>160</b>	17a 41ca	1	HABITATION	Néant
161	19a 22ca	1	HABITATION	Néant
<b>162</b>	17a 52ca	1	HABITATION	néant
<b>163</b>	19a 48ca	1	HABITATION	Il est grevé d'une servitude d'assainissement, largeur 1m50, au profit des lots 164-165 et 166 et bénéficie d'une servitude d'assainissement, largeur 1m50, s'exerçant sur le lot 137
<b>164</b>	19a 73ca	1	HABITATION	Il est grevé d'une servitude d'assainissement, largeur 1m50, au profit des lots 165-166 et bénéficie d'une servitude d'assainissement, largeur 1m50, s'exerçant sur les lots 137-163

<b>165</b>	20a 82ca	1	HABITATION	Il est grevé d'une servitude d'assainissement, largeur 1m50, au profit du lot 166 et bénéficie d'une servitude d'assainissement, largeur 1 m50, s'exerçant sur lots les 137-163-164
<b>166</b>	1 ha 34a 63ca	1	HABITATION	Il bénéficie d'une servitude d'assainissement, largeur 1 m50, s'exerçant sur les lots 137-163-164 et 165
<b>167</b>	34a 51ca	1	HABITATION	Il bénéficie d'une servitude d'assainissement, largeur 1 m50, s'exerçant sur les lots 168 et 171
<b>168</b>	27a 34ca	1	HABITATION	Il est grevé d'une servitude d'assainissement, largeur 1 m50, au profit des lots 167-169 et bénéficie d'une servitude d'assainissement, largeur 1 m50, s'exerçant sur le lot 171
<b>169</b>	22a 66ca	1	HABITATION	Il bénéficie d'une servitude d'assainissement, largeur 1 m50, s'exerçant sur les lots 168 et 171
<b>170</b>	20a 20ca	1	HABITATION	néant
<b>171</b>	32a 57ca	2	HABITATION	Il est grevé d'une servitude d'assainissement, largeur 1 m50, au profit des lots 167-168 et 169
<b>172</b>	41a 09ca	2	HABITATION	Il bénéficie d'une servitude d'assainissement, largeur 1 m50, s'exerçant sur les lots 173-174 et 175
<b>173</b>	37a 55ca	2	HABITATION	Il est grevé d'une servitude d'assainissement, largeur 1m50, au profit du lot 172 et bénéficie d'une servitude d'assainissement, largeur 1 m50, s'exerçant sur les lots 174 et 175
<b>174</b>	33a 90ca	2	HABITATION	Il est grevé d'une servitude d'assainissement, largeur 1 m50, au profit des lots 172 et 173 et bénéficie d'une servitude d'assainissement, largeur 1 m50, s'exerçant sur le lot 175
<b>175</b>	26a 75ca	2	HABITATION	Il est grevé d'une servitude d'assainissement, largeur 1 m50, au profit des lots 172-173-174 et du lot 1248 (440pie surplus de propriété)
<b>176</b>	15a 31ca	2	HABITATION	Néant
<b>177</b>	17a 59ca	2	HABITATION	Néant
<b>178</b>	19a 14ca	2	HABITATION	Néant
<b>179</b>	15a 88ca	2	HABITATION	Néant

<b>180</b>	15a 06ca	2	HABITATION	néant
<b>181</b>	22a 87ca	2	HABITATION	Il est grevé d'une servitude de marchepied d'une largeur de 4m
<b>182</b>	17a 47ca	2	HABITATION	Néant
<b>183</b>	21a 04ca	2	HABITATION	Néant
<b>184</b>	23a 92ca	2	HABITATION	Néant
<b>185</b>	21a 75ca	2	HABITATION	Néant
<b>186</b>	19a 27ca	2	HABITATION	Néant
<b>187</b>	17a 91ca	2	HABITATION	Néant
<b>188</b>	19a 11 ça	2	HABITATION	Néant
<b>189</b>	20a 33ca	2	HABITATION	Néant
<b>190</b>	22a 28ca	2	HABITATION	Néant
<b>191</b>	20a 82ca	2	HABITATION	Néant
<b>192</b>	19a 83ca	2	HABITATION	Néant
<b>193</b>	20a 30ca	2	HABITATION	Néant
<b>194</b>	22a 74ca	2	HABITATION	Néant
<b>195</b>	23a 42ca	2	HABITATION	Néant
<b>196</b>	20a 88ca	2	HABITATION	Néant
<b>197</b>	17a 31 ça	2	HABITATION	Néant
<b>198</b>	17a 02ca	2	HABITATION	Néant
<b>199</b>	15a 01 ça	2	HABITATION	Il est grevé d'une servitude de marchepied d'une largeur de 4m
<b>200</b>	17a 34ca	2	HABITATION	Néant
<b>201</b>	16a 68ca	2	HABITATION	Néant
<b>202</b>	16a 86ca	2	HABITATION	Néant
<b>203</b>	16a 99ca	2	HABITATION	Néant
<b>204</b>	19a 42ca	2	HABITATION	Il est grevé d'une servitude d'assainissement, largeur 1 m50, au profit des lots 209 et 223
<b>205</b>	15a 23ca	2	HABITATION	Néant
<b>206</b>	15a 00ca	2	HABITATION	Néant
<b>207</b>	17a 27ca	1	HABITATION	Néant
<b>208</b>	19a 07ca	1	HABITATION	néant
<b>209</b>	19a 37ca	1	HABITATION	Il est grevé d'une servitude d'assainissement, largeur 1 m50, au profit du lot 223 et bénéficie d'une servitude d'assainissement, largeur 1 m50, s'exerçant sur le lot 204
<b>210</b>	18a 25ca	2	HABITATION	Il est grevé d'une servitude d'assainissement, largeur 1 m50, au profit des lots 211-220-221-222 et bénéficie d'une servitude d'assainissement, largeur 1 m50, s'exerçant sur le lot 294
<b>211</b>	18a 66ca	2	HABITATION	Il bénéficie d'une servitude d'assainissement, largeur 1m50, s'exerçant sur les lots 210 et 294
<b>212</b>	20a 77ca	2	HABITATION	Néant

<b>213</b>	20a 04ca	2	HABITATION	néant
<b>214</b>	10a 00ca	2	HABITATION	Il est grevé d'une servitude de marchepied d'une largeur de 4m
<b>215</b>	11 a 83ca	2	HABITATION	Il est grevé d'une servitude de marchepied d'une largeur de 4m
<b>216</b>	15a 33ca	2	HABITATION	Il est grevé d'une servitude de marchepied d'une largeur de 4m
<b>217</b>	20a 25ca	2	HABITATION	Néant
<b>218</b>	21a 88ca	2	HABITATION	néant
<b>219</b>	15a 99ca	2	HABITATION	Il bénéficie d'une servitude d'assainissement, largeur l m50, s'exerçant sur les lots 230 et 231
<b>220</b>	16a 63ca	2	HABITATION	Il bénéficie d'une servitude d'assainissement, largeur l m50, s'exerçant sur les lots 210-221-222 et 294
<b>221</b>	18a 15ca	2	HABITATION	Il est grevé d'une servitude d'assainissement, largeur l m50, au profit du lot 220 et bénéficie d'une servitude d'assainissement, largeur l m50, s'exerçant sur lots 210-222-294
<b>222</b>	17a 44ca	2	HABITATION	Il est grevé d'une servitude d'assainissement, largeur l m50, au profit des lots 220-221 et bénéficie d'une servitude d'assainissement, largeur l m50, s'exerçant sur les lots 210-294
<b>223</b>	16a 93ca	2	HABITATION	Il bénéficie d'une servitude d'assainissement, largeur l m50, s'exerçant sur les lots 204 et 209
<b>224</b>	17a 75ca	2	HABITATION	Il bénéficie d'une servitude d'assainissement, largeur l m50, s'exerçant sur les lots 225-237-241-242-248 et 249
<b>225</b>	15a 48ca	2	HABITATION	Il est grevé d'une servitude d'assainissement, largeur l m50, au profit lots 224-226 et bénéficie d'une servitude d'assainissement, largeur l m50, s'exerçant sur lots 237-241-242-248-249
<b>226</b>	16a 02ca	2	HABITATION	Il bénéficie d'une servitude d'assainissement, largeur l m50, s'exerçant sur les lots 225-237-241-242-248 et 249
<b>227</b>	16a 04ca	2	HABITATION	Il bénéficie d'une servitude d'assainissement, largeur l m50, s'exerçant sur les lots 228-235 et 236

<b>228</b>	15a Olca	2	HABITATION	Il est grevé d'une servitude d'assainissement, largeur 1m50, au profit lots 227-229 et bénéficie d'une servitude d'assainissement, largeur 1m50, s'exerçant sur lots 235 et 236
<b>229</b>	14a 05ca	2	HABITATION	Il bénéficie d'une servitude d'assainissement, largeur 1m50, s'exerçant sur les lots 228-235 et 236
<b>230</b>	14a 02ca	2	HABITATION	Il est grevé d'une servitude d'assainissement, largeur 1m50, au profit du lot 219 et bénéficie d'une servitude d'assainissement, largeur 1m50, s'exerçant sur le lot 231
<b>231</b>	17a 55ca	2	HABITATION	Il est grevé d'une servitude d'assainissement, largeur 1m50, au profit des lots 219 et 230
<b>232</b>	17a 96ca	2	HABITATION	Néant
<b>233</b>	17a 27ca	2	HABITATION	Néant
<b>234</b>	17a 60ca	2	HABITATION	Néant
<b>235</b>	22a 33ca	2	HABITATION	Il est grevé d'une servitude d'assainissement, largeur 1m50, au profit des lots 227-228-229 et 236
<b>236</b>	19a 75ca	2	HABITATION	Il est grevé d'une servitude d'assainissement, largeur 1m50, au profit lots 227-228-229 et bénéficie d'une servitude d'assainissement, largeur 1m50, s'exerçant sur le lot 235
<b>237</b>	18a 46ca	2	HABITATION	Il est grevé d'une servitude d'assainissement, largeur 1m50, au profit lots 224-225-226-238-239 et bénéficie d'une servitude d'assainissement, largeur 1m50, s'exerçant sur lots 241-242-248 et 249
<b>238</b>	21a 14ca	2	HABITATION	Il bénéficie d'une servitude d'assainissement, largeur 1m50, s'exerçant sur les lots 237-241-242-248 et 249
<b>239</b>	20a 28ca	2	HABITATION	Il bénéficie d'une servitude d'assainissement, largeur 1m50, s'exerçant sur les lots 237-241-242-248 et 249
<b>240</b>	19a 09ca	2	HABITATION	Néant
<b>241</b>	16a 92ca	2	HABITATION	Il est grevé d'une servitude d'assainissement, largeur 1m50, au profit des lots 224-225-226-237-238-239 et bénéficie d'une servitude



				d'assainissement, largeur 1 m50, s'exerçant sur lots 242-248-249
<b>242</b>	18a 32ca	2	HABITATION	Il est grevé d'une servitude d'assainissement, largeur 1 m50, au profit lots 224-225-226-237-238-239-241 et bénéficie d'une servitude d'assainissement, largeur 1 m50, s'exerçant sur lots 248-249
<b>243</b>	22a 80ca	2	HABITATION	Néant
<b>244</b>	16a 12ca	1	HABITATION	Néant
<b>245</b>	16a 51ca	1	HABITATION	Néant
<b>246</b>	16a 05ca	1	HABITATION	Néant
<b>247</b>	16a 01 ça	1	HABITATION	Néant
<b>248</b>	19a 14ca	2	HABITATION	Il est grevé d'une servitude d'assainissement, largeur 1 m50, au profit lots 224-225-226-237-238-239-241-242 et bénéficie d'une servitude d'assainissement, largeur 1 m50, s'exerçant sur lot 249
<b>249</b>	16a 58ca	2	HABITATION	Il est grevé d'une servitude d'assainissement, largeur 1 m50, au profit des lots 224-225-226-237-238-239-241-242-248
<b>250</b>	10a 87ca	2	HABITATION	Néant
<b>251</b>	10a 61 ça	2	HABITATION	Néant
<b>252</b>	11 a 06ca	2	HABITATION	Néant
<b>253</b>	10a 67ca	2	HABITATION	Néant
<b>254</b>	11a 67ca	2	HABITATION	Néant
<b>255</b>	10a 62ca	2	HABITATION	Il bénéficie d'une servitude d'assainissement, largeur 1 m50, s'exerçant sur les lots 258-259-260
<b>256</b>	10a 88ca	2	HABITATION	Néant
<b>257</b>	10a 29ca	2	HABITATION	Néant
<b>258</b>	10a 91ca	2	HABITATION	Il est grevé d'une servitude d'assainissement, largeur 1 m50, au profit du lot 255 et bénéficie d'une servitude d'assainissement, largeur 1 m50, s'exerçant sur les lots 259 et 260
<b>259</b>	11a 18ca	2	HABITATION	Il est grevé d'une servitude d'assainissement, largeur 1 m50, au profit des lots 262-255-258 et bénéficie d'une servitude d'assainissement, largeur 1 m50, s'exerçant sur le lot 260
<b>260</b>	10a 64ca	2	HABITATION	Il est grevé d'une servitude d'assainissement, largeur 1m50, au profit des lots 255-258-259-262

<b>261</b>	12a 61 ca	2	HABITATION	Néant
<b>262</b>	12a 71 çca	2	HABITATION	Il bénéficie d'une servitude d'assainissement, largeur 1 m50, s'exerçant sur les lots 259 et 260
<b>263</b>	13a 40ca	2	HABITATION	Néant
<b>264</b>	11a 22ca	2	HABITATION	Néant
<b>265</b>	21a 28ca	2	HABITATION	Il est grevé d'une servitude de marchepied d'une largeur de 4m
<b>266</b>	11 a 60ca	2	HABITATION	Il est grevé d'une servitude de marchepied d'une largeur de 4m
<b>267</b>	10a 08ca	2	HABITATION	Il bénéficie d'une servitude d'assainissement, largeur 1m50, s'exerçant sur le lot 268
<b>268</b>	18a 92ca	2	HABITATION	Il est grevé d'une servitude de marchepied, largeur 4m, et grevé d'une servitude d'assainissement, largeur 1 m50, au profit du lot 267
<b>269</b>	15a 61ca	2	HABITATION	Il est grevé d'une servitude de marchepied d'une largeur de 4m
<b>270</b>	10a 14ca	2	HABITATION	Il bénéficie d'une servitude d'assainissement, largeur 1m50, s'exerçant sur les lots 271-273-274-275-276-277-278
<b>271</b>	10a 14ca	2	HABITATION	Il est grevé d'une servitude d'assainissement, largeur 1 m50, au profit du lot 270 et bénéficie d'une servitude d'assainissement, largeur 1 m50, s'exerçant sur lots 273-274-275-276-277-278
<b>272</b>	10a 92ca	2	HABITATION	Néant
<b>273</b>	11 a 79ca	2	HABITATION	Il est grevé d'une servitude d'assainissement, largeur 1 m50, au profit des lots 270-271 et bénéficie d'une servitude d'assainissement, largeur 1 m50, s'exerçant sur lots 274-275-276-277-278
<b>274</b>	11 a 60ca	2	HABITATION	Il est grevé d'une servitude d'assainissement, largeur 1 m50, au profit des lots 270-271-273 et bénéficie d'une servitude d'assainissement, largeur 1 m50, s'exerçant sur lots 275-276-277-278
<b>275</b>	10a 80ca	2	HABITATION	Il est grevé d'une servitude d'assainissement, largeur 1 m50, au profit des lots 270-271-273-274 et bénéficie d'une servitude d'assainissement, largeur 1m50, s'exerçant sur lots

				276-277-278
<b>276</b>	10a 87ca	2	HABITATION	Il est grevé d'une servitude d'assainissement, largeur l m50, au profit des lots 270-271-273-274-275 et bénéficie d'une servitude d'assainissement, largeur 1 m50, s'exerçant sur lots 277-278
<b>277</b>	10a 83ca	2	HABITATION	Il est grevé d'une servitude d'assainissement, largeur l m50, au profit des lots 270-271-273-274-275-276 et bénéficie d'une servitude d'assainissement, largeur l m50, s'exerçant sur le lot 278
<b>278</b>	10a 58ca	2	HABITATION	Il est grevé d'une servitude d'assainissement, largeur l m50, au profit des lots 270-271-273-274-275-276-277
<b>279</b>	16a 07ca	1	HABITATION	Il est grevé d'une servitude d'assainissement, largeur l m50, au profit des lots 280-281-282
<b>280</b>	11 a 01 ça	1	HABITATION	Il est grevé d'une servitude d'assainissement, largeur l m50, au profit des lots 281-282 et bénéficie d'une servitude d'assainissement, largeur l m50, s'exerçant sur le lot 279
<b>281</b>	11a 03ca	1	HABITATION	Il est grevé d'une servitude d'assainissement, largeur l m50, au profit du lot 282 et bénéficie d'une servitude d'assainissement, largeur l m50, s'exerçant sur les lots 279-280
<b>282</b>	11a 28ca	1	HABITATION	Il bénéficie d'une servitude d'assainissement, largeur 1 m50, s'exerçant sur les lots 279-280-281
283	1 ha 86a 81 ça	3	HABITATION	Néant
<b>284</b>	23a 02ca	1	HABITATION	Néant
<b>285</b>	1 ha 00a 00ca	1	HABITATION	Néant
286	34ca	3	EMPRISE PUBLIQUE	Il est grevé d'une servitude de marchepied d'une largeur de 4m
<b>287</b>	78a 71ca	1 ET 3	ESPACE VERT	Néant
<b>288</b>	64a 74ca	1	ESPACE AMENAGE	Néant
<b>289</b>	59a 65ca	1	ESPACE AMENAGE	Néant
<b>290</b>	17a 17ca	1	ESPACE AMENAGE	Néant
<b>291</b>	71a 67ca	1	ESPACE PUBLIC	Néant
<b>292</b>	23a 98ca	1	ESPACE VERT	Néant
293	3a 28ca	3	EMPRISE	Néant

			PUBLIQUE	
<b>294</b>	2a 85ca	2	EMPRISE PUBLIQUE	Il est grevé d'une servitude d'assainissement, largeur 1m50, au profit des lots 220-221-222-210 et 211
<b>295</b>	2a 28ca	2	EMPRISE PUBLIQUE	Néant
<b>296</b>	1 ha 37a 02ca	1	VOIRIE	Néant
<b>297</b>	90a 50ca	2	VOIRIE	Néant
<b>298</b>	8a 90ca	2	VOIRIE	Néant
<b>299</b>	20a 08ca	1 ET 3	VOIRIE	Néant
<b>300</b>	48a 60ca	1 ET 3	VOIRIE	Néant
<b>301</b>	17a 81ca	3	VOIRIE	Néant
<b>302</b>	26a 43ca	1 ET 3	VOIRIE	Néant
<b>303</b>	1ha 71a 69ca	1 ET 3	VOIRIE	Néant
<b>304</b>	18a 78ca	3	VOIRIE	Néant
<b>305</b>	20a12ca	2	VOIRIE	Néant
<b>306</b>	24a 86ca	2	VOIRIE	Néant
<b>307</b>	49a 26ca	1 ET 2	VOIRIE	Néant
<b>308</b>	45a 99ca	1 ET 2	VOIRIE	Néant
<b>309</b>	17a 41ca	2	VOIRIE	Néant
<b>310</b>	18a 61ca	1	VOIRIE	Néant
<b>311</b>	13a 15ca	1	VOIRIE	Néant
<b>312</b>	55ca	2	EMPRISE PUBLIQUE	Il est grevé d'une servitude de marche-pied d'une largeur de 4m
<b>313</b>	1a 68ca	1	TRANSFORMATEUR	Néant
<b>314</b>	3a 70ca	2	TRANSFORMATEUR	Il est grevé d'une servitude de marche-pied d'une largeur de 4m
<b>315</b>	61 ça	1	TRANSFORMATEUR	Néant
<b>316</b>	49ca	1	TRANSFORMATEUR	Néant
<b>-TOTAL</b>	<b>67ha 46a 27ca</b>			

Au cas où, par nécessité technique, de nouvelles servitudes d'évacuation des eaux pluviales et usées s'avéreraient indispensables, ou encore au cas où celles ci-dessus définies viendraient à être modifiées dans leur positionnement actuel ou dans leur assiette, les acquéreurs ne pourront s'opposer au passage des dites canalisations et devront supporter, sans indemnité, les servitudes pouvant en résulter.

Dans ce cas, avant obtention des certificats de conformité desdits lots, il sera établi un avenant au présent cahier des charges qui sera déposé en l'office notarial choisi par l'acquéreur, et transcrit au Bureau des Hypothèques de Nouméa.

#### **ARTICLE 45 : RÉSERVES SUR LES ÉQUIPEMENTS COMMUNS.**

Le lotisseur se réserve tant pour lui-même que pour tous tiers qu'il se substituerait, le droit d'utiliser les voies, réseaux et ouvrages du lotissement pour la desserte des terrains voisins restant lui appartenir, ou appartenant à des tiers substitués ou de ceux que lui-même ou tout tiers substitué pourrait acquérir pour toutes opérations à sa convenance et de quelques sortes qu'elles soient (extension du lotissement, création de nouveaux lotissements ou autres, etc...) sans contre partie financière et sans qu'il soit nécessaire pour le lotisseur d'en obtenir l'agrément des colotis du lotissement originel. Les conditions de participation aux charges d'entretien de ces nouveaux utilisateurs, sera débattue entre ceux-ci et l'association syndicale.

#### **ARTICLE 46 : TENUE GÉNÉRALE.**

Les lots, les constructions, les espaces communs et les voies seront tenus en excellent état de propreté et d'entretien. Les prescriptions suivantes doivent en particulier être respectées:

- a) Les fouilles sont interdites, si ce n'est pour la construction elle-même, et le sol sera remis en état immédiatement après la finition des travaux.
- b) Les décharges d'ordures, de déchets, de matériaux etc..., sont proscrits sur les sols, les voies, les espaces communs et les terrains voisins. Chaque propriétaire ou occupant doit remettre ses propres déchets au service du nettoyage ou les porter à la décharge publique.
- c) La zone en façade entre la voie et la construction sera obligatoirement aménagée en terrain d'agrément. Les jardins potagers ne seront tolérés que sur les parties arrières des terrains. Tout élevage d'animaux est interdit sur l'ensemble du lotissement.
- d) Le stationnement ponctuel et limité dans le temps des automobiles sur les voies de desserte est toléré. Les acquéreurs de lots devront cependant prévoir et prendre à l'intérieur de leur propriété toutes dispositions nécessaires pour assurer le stationnement de leurs véhicules, remorques de bateaux ainsi que tout autre matériel ou engin, motorisé ou non, de quelque nature qu'il soit.

#### **ARTICLE 47 : OBLIGATION DE CONTRACTER UNE ASSURANCE.**

Les propriétaires, locataires et occupants des lots à quelque titre que ce soit, sont tenus de contracter une assurance incendie pour les bâtiments construits sur leur parcelle auprès d'une compagnie solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins correspondant à la valeur réelle des deux immeubles les plus proches.

Ils assumeront, le cas échéant, et conformément à la réglementation en vigueur, les obligations qui pourront être prescrites par mesure de sécurité contre l'incendie.

#### **ARTICLE 48 : INFRACTIONS - SANCTIONS - PROCÉDURE JUDICIAIRE - RECOUVREMENTS**

- a) Le non respect du présent Cahier des Charges sera susceptible d'entraîner une action judiciaire à l'encontre de tout contrevenant.
- b) Toute infraction aux prescriptions particulières sera sanctionnée comme de droit, après avoir été constatée soit par exploit d'huissier, soit par le Syndic lui-même ou l'un des membres du Conseil Syndical assistés de deux témoins.
- c) En outre, dans tous les cas où un propriétaire de lot aura failli à l'une quelconque des obligations lui incombant en vertu des dispositions qui précèdent, le Syndicat ci-après visée pourra, huit (8) jours après sommation restée sans effet, faire procéder aux travaux nécessaires aux frais du propriétaire défaillant et lui en facturer le coût.
- d) Toute sommation pourra être faite par le Syndic soit par exploit d'huissier, soit par lettre recommandée avec accusé de réception.
- e) En cas de difficultés, le Syndic est habilité à saisir sans délai le Juge des Référés du Tribunal Civil de Nouméa auquel toutes attributions de compétence sont, d'ores et déjà, données pour qu'il mette fin immédiatement à toutes infractions constatées selon la procédure ci-dessus définie, le tout sous astreinte de vingt mille francs CFP (20.000 F.CFP) par jour de retard dont le montant pourra être modifié périodiquement par l'Assemblée Générale. Ces sommes seront portées au débit du compte des contrevenants dans les livres du Syndic et leur recouvrement sera effectué au même titre que les charges dans les conditions énoncées aux statuts de l'Association Syndicale.

**ARTICLE 49 : LITIGES ENTRE ACQUÉREURS.**

a) Chaque vente de lot emportera pour le vendeur entier abandon de ses droits au profit de l'acquéreur de façon que tout acquéreur puisse exiger directement des autres acquéreurs, l'exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges et auxquelles il serait contrevenu.

b) En conséquence, les acquéreurs qui se prétendent lésés seront subrogés dans tous les droits du vendeur, à l'effet d'exiger directement l'exécution desdites conditions et toute discussion devra se vider directement entre eux, sans que dans aucun cas ni sous aucun prétexte, l'intervention du vendeur puisse être exigée.

**ARTICLE 50 : RESPONSABILITÉS.**

a) Le Lotisseur et le Syndicat n'auront aucune responsabilité en ce qui concerne la surveillance et la conservation des lots vendus du Lotissement, les propriétaires devant pourvoir eux-mêmes comme ils l'entendent, à la garde de leurs propriétés respectives.

b) En outre, le Lotisseur et le Syndicat, sauf les obligations leur incombant en vertu des dispositions expresses du présent cahier des charges, ne pourront jamais être rendus responsables des infractions qui seraient commises par des propriétaires de lots, leurs préposés ou visiteurs, aux prescriptions dudit cahier des charges.

c) Chaque propriétaire de lot devra, si bon lui semble, agir, si le Lotisseur et le Syndicat n'ont pas jugé utile de le faire eux-mêmes, directement contre tout contrevenant, par tous moyens et voies de droit, sans mettre en cause le Lotisseur ni le Syndicat et sans recours contre eux.

d) Dans le cadre du transfert de propriété au syndicat du lotissement de tout ou partie de la voirie des réseaux divers, espaces et ouvrages communs, ce transfert aurait aussi de plein droit pour objet, les droits et obligations correspondants appartenant au lotisseur ou lui incombant en vertu des stipulations du présent Cahier des Charges.

**ÉLECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, le comparant ès-qualités élit domicile au siège social actuel sus-indiqué de la SCI GREG.

**LOTISSEMENT « BARONNET - VAL BOISE »  
REGLEMENT DE LOTISSEMENT**

**LE SOUSSIGNE :**

Monsieur Serge DARMIZIN, demeurant à NOUMEA, lotissement Tina

Presqu'île,

AGISSANT au nom et en qualité de gérant de la société dénommée « GREG », Société Civile Immobilière au capital de 100.000 F CFP, dont le siège social à NOUMEA, 16 rue Dolbeau — ZI DUCOS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NOUMEA sous le numéro D 550 277,

Ci-après dénommée « LE LOTISSEUR »

Et spécialement habilité à l'effet des présentes tant en vertu des statuts de ladite société que de la loi ;

**A ETABLI ainsi qu'il suit le règlement du lotissement Baronnet — Val Boisé.**

**NOTA:**

Le non-respect du présent règlement sera susceptible d'entraîner une action judiciaire à l'encontre de tout contrevenant.

**ARTICLE 1 : OBJET DU PRESENT REGLEMENT**

Le présent règlement a pour objet, de rappeler certaines dispositions de la réglementation en vigueur, et de fixer les règles d'urbanisme plus contraignantes ou différentes de celles qui résultent du Plan d'Urbanisme Directeur (P.U.D.) de la Ville de PAITA devant s'appliquer aux futurs propriétaires des lots du Lotissement « **BARONNET - VAL BOISE** », et de rappeler certaines dispositions de la réglementation en vigueur.

Ces règles, à défaut d'une décision contraire des futurs propriétaires des lots, deviendront automatiquement caduques dix ans après l'autorisation de lotir si elles n'ont pas reçu d'application effective avant ce terme, et ce, conformément à la législation en vigueur.

Pour ce qui concerne les clauses et conditions des constructions, les éventuelles ambiguïtés, ou interprétations de la rédaction du texte du présent règlement, ne pourront être considérées comme fondamentales. Seuls les schémas des annexes jointes aux présentes sont à prendre en considération. En outre en cas de contradiction éventuelle entre deux clauses, seule la plus contraignante sera applicable.

La délivrance des certificats de conformité des futures constructions est subordonnée au respect des clauses et conditions du présent règlement, et après contrôle de leurs applications par les autorités administratives compétentes en la matière.

Constituant un document annexe au Cahier des Charges, mais indépendant de ce dernier, ce Règlement est opposable au vendeur, aux acquéreurs et futurs propriétaires ou locataires de lots. D'une manière générale, à toutes personnes détenant ou occupant à quelque titre que ce soit, tout ou partie dudit lotissement, lesquels seront respectivement soumis aux conditions particulières ci-après.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso, soit clans le corps de l'acte, soit en annexe à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, de ventes ou de locations successives.

Toutefois, le lotisseur ne sera en aucun cas responsable des infractions qui se produiraient de ce chef, et il n'entend nullement assurer l'obligation de faire observer et respecter l'ensemble des dispositions prévues faisant l'objet du présent règlement.

Chaque intéressé devant agir directement si bon lui semble, mais sans recours contre le lotisseur, ni mise en demeure de celui-ci.

Pour des raisons jugées utiles ou profitables, ou pour toute autre cause que ce soit, le lotisseur se réserve le droit de procéder à toutes modifications du présent règlement an accord avec les autorités compétentes, sous réserves du respect de la réglementation en vigueur et de l'obtention des autorisations nécessaires.

Les éventuelles modifications pourront s'appliquer à toutes dispositions, prévues ou non, du présent Règlement, aux plans établis, aux limites des lots, au nombre de lots (à augmenter ou à réduire) et leurs destinations, aux servitudes publiques ou privées, aux emprises des voies etc... En tout état de cause ces modifications devront impérativement intervenir avant la délivrance des certificats de conformité de chaque tranche concernée du Lotissement.

Les clauses et conditions définies ci-après s'appliqueront au Lotissement dénommé « **BARONNET - VAL BOISE** » qui sera réalisé en TROIS tranches.

## **ARTICLE 2 : SITUATION ET DESCRIPTION DU LOTISSEMENT**

Le lotissement est réalisé sur un terrain sis commune de PAITA, Section Païta, savoir le lot numéro MILLE DEUX CENT QUARANTE SEPT (1247) de Païta, d'une superficie de SOIXANTE SEPT hectares QUARANTE SIX ares VINGT SEPT centiares ( 67ha 46a 27ca) (numéro d'inventaire cadastral : 63-55-736648), provenant d'une parcelle d'une superficie de CENT CINQUANTE NEUF hectares QUATRE VINGT QUATORZE ares SOIXANTE SEIZE centiares (159ha 94a 76ca) formant le lot SEPT CENT TRENTE HUIT (738), et provenant lui-même de la parcelle 440 pie ;

Ainsi que cela résulte du procès-verbal de délimitation établi par la SELARL Nathalie GARRIDO, géomètre expert à NOUMEA, le 16 Juin 2004.

Ce terrain est situé en amont de la voie expresse NOUMEA-PAITA. Il a accès à la route de la commune de PAITA par la voirie du lotissement BEAUVALLON, et depuis la voie expresse par l'entrée de PAITA Nord et ensuite l'ancienne route territoriale.

Le lotissement comprend 316 lots numérotés de 1 à 316.

Cette numérotation comprend l'ensemble des lots créés, y compris ceux qui sont destinés aux équipements communs ou publics, à la voirie, aux espaces verts, aux servitudes publiques, aux transformateurs d'électricité etc...

Le nombre de lots réservés à la propriété privée est réparti comme suit:

- 271 lots sont réservés à l'habitat résidentiel individuel ou collectif (sauf les tolérances ci-après).
- 14 lots éventuellement affectés à un usage commercial et/ou professionnel.

Les surfaces des lots réservés à l'habitat individuel varient en moyenne de 11 ares environ à 20 ares environ, avec de nombreux lots de superficie plus importante. Les surfaces définitives seront publiées après le calcul en coordonnées des lots par le Géomètre du Lotissement

## **ARTICLE 3 : DESTINATION DES LOTS CONSTITUES**

Le présent lotissement est destiné à usage principal d'habitation. Seront tolérées l'exercice de profession libérales et les activités de « crèche - garde d'enfants », à



condition que pour tout immeuble usant de cette disposition, la surface des planchers réservée à ces activités soit inférieure à la moitié-de la surface habitable.

En conséquence il est formellement interdit d'édifier des locaux à usage commercial, industriel ou artisanal, sauf pour les lots ci-après désignés qui pourront être destinés à un usage commercial et/ou professionnel, savoir les lots numéro 3-14-17-50-5155-58-59-60-63-252-277-278-279. Resteront interdites les activités classées au titre des établissements dangereux, insalubres ou incommodes, ainsi que les débits de boissons.

N° de lot	Total	Destination
1 et 2 4 à 13 15 et 16 18 à49 52à54 56 et 57 61-62 64à251 253 à 276 280 à 285	271	Résidentielle (tolérance pour les professions libérales et les crèches - garderies)
3-14-17 50 et 51 55 58à60 63 - 252 277 à 279	14	Résidentielle et/ou Exercice de commerces, de professions libérales ou d'activités professionnelles
286 - 293 à 295 - 312	5	Emprise Publique
288 - 289 et 290	3	Espaces aménagés
296 à 311	16	Voirie
291	1	Espace public
287 et 292	2	Espace vert
312 à 316	4	Transformateur
<b>TOTAL des lots = .....</b>	<b>316</b>	

#### **ARTICLE 4 : SUBDIVISIONS FONCIERES OU EN COPROPRIETE**

\*Les subdivisions les détachements et rattachements en provenance des lots du lotissement sont strictement interdits sur l'ensemble des lots par le présent règlement.

\*Les états descriptifs de division et règlements de copropriété sont autorisés sur l'ensemble des lots à condition de recevoir l'accord préalable du lotisseur et que les règles d'urbanisme générales applicables sur cette zone de la commune de Païta le permettent.

Cependant les frais de renforcements de branchements et de raccordement aux réseaux ainsi que la mise en place des différents compteurs divisionnaires supplémentaires par lots, en cas de copropriétés, seront à la charge de l'acquéreur du lot et ceci afin de se conformer aux exigences des différents concessionnaires.

A l'issue de l'opération de lotissement, soit lorsque le certificat de conformité relatif aux trois tranches aura été obtenu, il ne sera plus nécessaire d'obtenir l'accord préalable du lotisseur et la mise en copropriété d'un lot s'effectuera alors aux risques et périls du propriétaire dudit lot .

#### **ARTICLE 5 : SERVITUDES GENERALES D'URBANISME - RAPPEL**

Le Lotisseur, les acquéreurs, locataires et occupants des lots, sont tenus de se conformer aux règlements en vigueur, et notamment aux règlements municipaux et aux prescriptions du présent Règlement relatives aux conditions particulières imposées pour les destinations des lots et leurs aménagements, les implantations et prospects des divers bâtiments, les caractéristiques architecturales des constructions, etc...

## ARTICLE 6 : REGLEMENTS SANITAIRES

### **Règlements sanitaires — Rappel :**

Le Lotissement est soumis aux règlements Territoriaux et Municipaux relatifs à l'Hygiène Publique, sauf pour ce qui concerne l'assainissement qui sera réalisé conformément aux prescriptions ci-après définies sous l'article 7.1 du présent règlement.

Outre les clauses et conditions du présent Règlement, les futurs acquéreurs et propriétaires des lots-devront également respecter la réglementation en vigueur.

Les constructions doivent être branchées et raccordées aux différents réseaux mis en place par le Lotisseur.

Les frais de raccordements aux différents réseaux, les poses de compteurs et autres accessoires nécessaires aux branchements, les frais de déplacement etc... seront à la charge exclusive des futurs acquéreurs de lot.

## ARTICLE 7 : VIABILISATION DU LOTISSEMENT — OBLIGATIONS DU LOTISSEUR ET DES FUTURS ACQUEREURS — GENERALITES

### **7.1. Assainissement:**

Le réseau d'assainissement du Lotissement, qui est de type unitaire, sera construit et aménagé tel que prévu par les plans établis à cet effet, en accord avec la Municipalité de PAITA, et dans le respect des règles applicables en la matière et plus précisément selon les prescriptions ci-après définies :

Tous les réseaux prévus seront enterrés à l'intérieur des emprises des rues, et des servitudes publiques ou privées.

### **7.2. Traitement des eaux pluviales:**

Les eaux pluviales, et notamment celles qui sont en provenance des toitures, et des pentes des talus, seront obligatoirement collectées dans des canalisations et regards avant d'être dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux du lotissement.

### **7.3. Traitement des eaux usées des domestiques :**

#### **a) Pour la zone résidentielle :**

- Les eaux ménagères devront transiter par un séparateur à graisse.  
- Les eaux usées domestiques (vannes et ménagères) seront pré-traitées en priorité par une fosse toutes eaux (FTE).

Les effluents à la sortie de la fosse seront traités de la manière suivante :  
Par filtre à sable vertical drainé ou septo-diffuseur.

Le dimensionnement de la fosse toutes eaux sera conforme aux prescriptions imposées par la réglementation d'urbanisme applicable dans cette zone de la commune de Païta.

Les plans d'exécution des différents équipements devront être joints au dossier de permis de construire.

NB : La topographie peut rendre nécessaire la mise en place d'un dispositif de relevage des eaux après traitement pour se jeter dans le réseau unitaire.

b) Pour les lots commerciaux ou professionnels :

Pour les lots affectés à un usage commercial et/ou professionnel, ainsi que pour les lots dits résidentiels mais sur lesquels sera développée l'une des activités tolérées conformément à l'article 3, une étude spécifique devra être réalisée en intégrant le nombre d'usagers, la nature de l'activité, la nature des eaux produites et le volume des eaux produites.

Les filières d'assainissement (individuelles ou regroupées) mises en oeuvre devront prévoir, en fonction de la nature des eaux produites, un traitement afin de ramener la qualité des eaux traitées à un niveau de rejet conforme à la circulaire du 17 février 1997 fixant les niveaux de rejets en assainissement collectif.

Les traitements mis en oeuvre seront soumis à la procédure relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Les eaux traitées seront dirigées vers le réseau général. Aucun rejet direct des eaux résiduaires ne sera autorisé sans traitement préalable.

7.4. Entretien des systèmes d'épuration:

a) Chaque acquéreur, locataire ou occupant des lots, aura l'obligation d'entretenir régulièrement son système d'épuration afin d'obtenir un fonctionnement optimal de l'installation. Cette disposition concerne plus particulièrement les bacs à graisse et les fosses septiques qui seront mis en place.

b) L'entretien du pré-traitement, tel que le séparateur à graisses, sera mensuel afin d'évacuer par écrémage, les graisses surnageantes.

c) Les propriétaires des installations seront tenus de faire effectuer au minimum tous les cinq ans, à compter de la mise en service ou de la réception en conformité des installations, une visite de contrôle du système de traitement, et à en justifier la réalisation aux services compétents des pouvoirs publics ou au syndic de l'association des propriétaires, par la production d'un certificat délivré par une société de services.

Lorsqu'elle sera jugée indispensable par cette société, ou par les pouvoirs publics concernés, la vidange de la fosse devra être aussitôt effectuée par le propriétaire du lot.

7.5 Obligation des futurs propriétaires des lots - Raccordements aux réseaux mis en place par le Lotisseur:

a) Les raccordements des constructions, aux réseaux divers mis en place par le Lotisseur, se feront de façon souterraine et à l'intérieur des lots. Les raccordements en réseaux aériens sont strictement interdits. Aucune dérogation ne sera autorisée ni tolérée.

b) Les lots numéros 22 — 23 — 163 — 164 — 167 — 219 — 220 — 227 — 228 — 229 et 230 devront être dotés d'un sur-presseur.

c) Les lots numéros 24 — 25 — 26 — 27 — 28 — 29 — 165 — 166 — 167 et 168 devront impérativement être dotés d'un sur-presseur avec bêche.

d) L'installation des sur-presseurs et des bâches sera à la charge exclusive des futurs acquéreurs de lot.

**ARTICLE 8 : TERRASSEMENTS AUTORISES**

Les plates-formes et terrassements des lots, nécessaires aux aménagements et aux constructions, sont autorisés aux conditions suivantes :

a) Conformément à la réglementation en vigueur, les terrassements des lots ne seront effectués qu'après l'obtention du permis de construire. L'exécution de terrassements par anticipation, de quelque nature et d'importance qu'ils soient, est strictement interdite.

b) À l'exception de ceux réalisés par le Lotisseur, la hauteur maximale autorisée d'un seul talus est limitée à 3 mètres.

c) Les talus d'une hauteur supérieure à 3 mètres seront aménagés avec un redan (ou banquette) de 2 mètres de largeur minimum. Ce redan sera le niveau de référence du pied du deuxième talus qui ne devra pas excéder obligatoirement 3 mètres de hauteur.

d) Chaque propriétaire aura l'obligation de mettre en place sur les pentes des talus et sur les redans, des plantations ornementales adaptées de petites futaies. Les arbres de hautes futaies étant exclus afin de préserver au maximum la stabilité des talus et redans.

e) Dans le cadre de la réalisation de terrassements nécessitant un talus ou une succession de talus avec redans, d'une hauteur supérieure à 3 mètres, une étude de sol, réalisée par un laboratoire d'études géotechniques, sera jointe à la demande de permis de construire.

Cette étude devra faire apparaître principalement les moyens préconisés pour la stabilité des sols, les angles ou rapports des talus à réaliser, et l'emplacement des redans obligatoires. Les propriétaires des lots seront tenus de respecter scrupuleusement les directives et prescriptions recommandées par le laboratoire lors de l'exécution des terrassements.

La réception des terrassements avec des talus de plus de 3 mètres de hauteur, est rendue obligatoire par l'un des laboratoires choisi par l'acquéreur.

f) Lors de la réalisation des terrassements, les talus prévus d'une hauteur supérieure à 3 mètres, qui ne seront pas aménagés avec mur de soutènement, immédiatement après leur réalisation, auront obligatoirement l'inclinaison qui sera prescrite par le laboratoire d'études géotechniques.

g) Sur les terrains de forte pente, plusieurs talus successifs pourront être aménagés dans le respect des prescriptions ci-dessus.

h) Tout projet d'aménagement des lots, nécessitant des terrassements avec un ou plusieurs talus d'une hauteur égale ou supérieure à 3 mètres, devra apparaître sur les plans exigés au moment de la demande de permis de construire.

<b>ARTICLE 9 : CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS ADMIS SUR LES LOTS CONSTITUES</b>
--

La destination des lots est stipulée l'article 3 ci-dessus. Toutes autres destinations des lots, différentes de celles qui sont autorisées, sont strictement interdites.

Les aménagements des terrassements et les caractéristiques architecturales des constructions, sont définis par les clauses et prescriptions stipulées aux articles 8 et 14. Les futurs propriétaires des lots devront s'y conformer et respecter scrupuleusement les conditions prévues.

Les lots constitués sont donc strictement destinés à recevoir les types de constructions suivants:

**9.1 Lots N°s 1 et 2, 4 à 13, 15 et 16, 18 à 49, 52 à 54, 56 et 57, 61-62, 64 à 251, 253 à 276, 280 à 285**

a) Tous types de constructions permis par les règles d'urbanisme générales applicables sur cette zone de la commune de Païta .

b) Un seul niveau de construction est autorisé au-dessus du point constructible le plus haut de chaque lot concerné.

c) Une seule villa individuelle est autorisée à la construction sur les limites séparatives entre les lots, et dans le cadre exclusif du regroupement de plusieurs lots par un seul propriétaire.

d) Le jumelage est interdit.

Il sera autorisé la construction de deux unités d'habitation, non jumelées, sur un seul lot, sous réserve du respect des règles édictées à l'article 4 ci-dessus et relatives à la mise en copropriété ainsi que sous réserve du respect des règles d'urbanisme générales applicables sur cette zone de la commune de Païta .

Sous les mêmes réserves il sera autorisé la construction de trois unités d'habitation sur les lots numéros 166 et 283.

e) Compte tenu de la pente de certains lots, les terrassements destinés à recevoir les constructions, devront être exécutés conformément aux clauses et conditions prévues à l'article 8.

f) La construction d'un «Faré» de piscine, de type Mélanésien ou Polynésien, à raison d'une unité par villa construite, est autorisée dans la limite maximale de 30 mètres carrés de couverture et d'une hauteur maximale de 4 mètres.

La couverture de ce «Faré» sera aménagée avec les matériaux autorisés pour les toitures des constructions tel que définis à l'article 14 § 14.3.

g) Les groupes des climatiseurs installés sur la façade principale des constructions ne sont tolérés qu'à la condition exclusive d'être correctement cachés par des éléments s'intégrant à l'architecture du bâtiment, ou par des plantes.

h) Chaque lot devra disposer d'au moins deux emplacements de stationnement privatifs pour véhicules automobiles.

#### **9. 2- Construction pouvant être destinée à l'exercice d'un commerce et/ou d'une profession libérale :**

Les lots 3 – 14 – 17 – 50 et 51 – 55 – 58 à 60 – 63 – 252 – 277 à 279 peuvent être destinés à l'exercice d'un commerce et/ou d'une profession libérale. Dans ce cas, les constructions édifiées sur chacun de ces lots pourront être partiellement consacrées à l'habitation d'un gardien ou d'une seule famille dont l'activité est liée à l'exercice d'un commerce ou d'une profession libérale.

Les propriétaires de ces lots, ainsi que ceux des lots résidentiels qui développeront l'une des activités tolérées prévues à l'article 3, devront prévoir, en plus des deux emplacements de stationnement, des aménagements pour le stationnement des voitures automobiles de leurs clientèles, conformément à la réglementation en vigueur et prendront toutes les précautions nécessaires pour sécuriser les entrées et sorties de véhicules appelés à utiliser les voies du lotissement.

#### **9.3 — Autres lots**

a) Ces lots seront affectés aux équipements communs, aux espaces aménagés, publics, ou à la voirie...etc....

b) Tout aménagement dans un autre but y est strictement interdit.

**Nota :** Tous les **lots mentionnés aux paragraphes 9.3** seront versés dans le Domaine Public des collectivités compétentes lorsque ces dernières en décideront. Ces lots seront cédés par le Lotisseur à titre gratuit le moment venu.

## ARTICLE 10 : RAPPEL DE L'OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

### Réglementation en vigueur :

a) Toutes les futures constructions, terrassements et aménagements de quelque nature et quelque importance qu'ils soient, ne pourront être commencés et édifiés que si le propriétaire du ou des lots, a obtenu le permis de construire exigé par la réglementation en vigueur.

b) Les futurs acquéreurs et propriétaires des lots devront s'assurer que les concepteurs de leurs constructions et aménagements sont bien habilités, conformément à la réglementation en vigueur, à réaliser les plans et documents destinés à la demande de permis de construire. Aucune dérogation ne sera autorisée ni tolérée.

## ARTICLE 11 : DEBUT DES CONSTRUCTIONS ET TRAVAUX AUTORISES SUR LES LOTS CONSTITUES

Dans le cadre de la protection des infrastructures de viabilisation, les propriétaires ou locataires des lots, ne pourront en aucun cas commencer leurs travaux, de quelque nature qu'ils soient, avant l'obtention du certificat de conformité de la tranche de Lotissement concernée, sauf autorisation expresse donnée par le lotisseur conformément à la réglementation applicable en la matière.

## ARTICLE 12 : HAUTEUR DES MURS DE SOUTÈNEMENT

a) La hauteur maximale autorisée d'un seul mur est limitée à 3 mètres.

b) Les murs d'une hauteur supérieure à 3 mètres seront aménagés avec une banquette de un mètre de largeur minimum située à mi-hauteur ou a une hauteur appropriée. Cette banquette sera le niveau de référence du pied du deuxième mur qui ne devra pas excéder obligatoirement 3 mètres de hauteur.

c) Sur les terrains de forte pente, plusieurs murs successifs pourront être aménagés dans le respect des prescriptions ci-dessus.

d) Quelque soit le nombre de banquettes réalisées, chaque propriétaire aura l'obligation de mettre en place sur lesdites banquettes, des plantations ornementales adaptées.

e) Les façades des murs exposées sur rues seront agrémentés d'essences végétales comme stipulé à l'article 15 ci-après.

## ARTICLE 13 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS, PROSPECTS

a) Chaque point d'une construction doit être obligatoirement situé à une distance des limites séparatives, égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction ( $H/2$ ) au point considéré, sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres des limites séparatives de lots et à 4 mètres des limites avec les emprises des voies.

b) Les murs des garages (fermés ou non), seront implantés à 3 mètres minimum des limites sur rues et dans le respect du P.U.D. de la commune de PAITA. Ils pourront être implantés attenants ou séparés de la construction principale réservée à l'habitation.

c) Une partie de chacun des lots numéros 215-216-244 à 247-265 à 269 - 278 et 279 est classée en zone d'ALEA 1 et sont en conséquence assujettis à une implantation particulière des constructions.

En conséquence l'implantation des constructions devra recevoir l'aval du service des constructions publiques.

#### **ARTICLE 14 : CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS**

Sous réserve des dispositions ci-après, aucun type ou mode de construction n'est imposé. Les propriétaires de lots devront seulement se conformer aux dispositions contenues dans le P.U.D. de PAITA et à la réglementation en vigueur dans le Territoire.

##### **14.1 Matériaux des murs extérieurs des constructions — Couleurs des revêtements :**

Les constructions ne pourront être constituées qu'avec des matériaux durables, de bonne qualité, de bonne présentation extérieure et autorisées dans la forme prévue pour le permis de construire.

La couleur des revêtements extérieurs sera de teinte claire, choisie de manière à rester en harmonie avec la couleur de la toiture qui sera définie comme indiqué ci-après.

##### **14.2 Toitures :**

a) Les toitures de toutes constructions, de quelque nature qu'elles soient à l'exception, le cas échéant, des garages construits séparément de la maison principale, seront obligatoirement réalisées avec 2 pans au minimum. Les toitures à 2 pans simples devront alors comporter au minimum :

- Des coyaux,
- Et /ou des chiens assis,
- Et/ou des lucarnes.
- Et/ou des auvents
- Et/ou des festons

b) Les toitures-terrasses sont formellement prohibées.

c) Les toitures de couleur bleue sont interdites.

Les teintes retenues pour la couleur des toitures sont les suivantes :

##### **Dans le nuancier CFP**

Terracota  
Terre du Sud  
Cire Brun  
Rouge Corail  
Rouge Brique  
Rouge Tuscan  
Rouge Pionner  
Blanc Titanium  
Blanc Pur  
Vert Mist Green  
Vert Permanent green  
Vert river Gum

##### **Dans le nuancier BHP**

Blanc  
Rouge Pionner  
Rouge  
Corail  
Terracota  
Pale Terracota  
Vert permanent green  
Vert River Gum

Vert Tahiti  
Vert  
Vert Cernent Gray

Les toitures en bardeaux ou shingles bois sont autorisées (la teinte naturelle doit être obligatoirement conservée)

d) Les accessoires des toitures (arêtières, gouttières, solins etc...) seront obligatoirement de la même couleur que les matériaux choisis pour la couverture des toits.  
Les festons pourront être de couleur différente selon le nuancier des teintes de couleur retenu pour la couleur des toitures à l'article 14-2-c ci-dessus.

e) Les débords des toitures seront, au minimum de 60 centimètres

f) Dans le cadre de la construction de garages jumelés, une toiture commune pourra être édifée dans le respect des clauses et conditions ci-dessus.

#### **14.3 Nombre de niveaux - Hauteurs des constructions :**

Aucune règle de hauteur des constructions ou de nombre de niveau n'est édictée par le présent règlement. Cependant les constructions seront soumises à la réglementation en la matière résultant du P.U.D. de PAITA ou de la réglementation de la Province Sud ;

Le tout sous réserve de l'application de l'article 9-1-b du présent règlement.

#### **14.4. Clôtures, portes piétonnes et portails voitures sur rues :**

##### **1°) Clôtures sur rues :**

Les clôtures sur rues pourront être réalisées :

A/ Soit par des haies vives, impérativement doublées à l'intérieur du lot par un grillage plastifié de teinte verte, soutenu par des piquets métalliques peints de couleur verte ou noire et plantés dans le sol.

Les haies devront être régulièrement entretenues et taillées par les propriétaires des lots. La hauteur des éléments de clôture construits n'excèdera jamais un mètre et quatre vingt centimètres (1m 80) au-dessus du sol.

B/ Soit en matériaux de nature et de couleur répondant aux caractéristiques ci-après définies :

Elles auront une hauteur de un mètre cinquante centimètres (1,50m) au maximum. Elles seront édifées sur un mur bahut dont la hauteur maximale sera de quarante centimètres (40cm) surmontée des matériaux suivants : PVC, aluminium, bois. Il reste entendu qu'aucun matériaux plein (bac, tôles ondulées, planches... etc....) ne sera toléré.

##### **2°) Portes piétonnes et portails voitures sur rues :**

Les portes piétonnes et les portails voitures sur rues seront construits avec les mêmes matériaux que ceux qui auront été utilisés pour les clôtures, ou, lorsque les clôtures auront été réalisées par des haies vives, conformément aux règles figurant ci-dessus au paragraphe 14.4 — 1° - B

##### **3°) Clôtures séparatives des lots :**

Elles seront constituées, au minimum, par un grillage plastifié de teinte verte, soutenu par des piquets métalliques peints en vert ou noir et plantés en terre ou éventuellement sur un mur bahut de 20 cm, éventuellement doublés de haies vives, ou par les matériaux prévus pour les clôtures sur rue, le tout dans le respect des hauteurs maximales indiquées ci-dessus au § 14.4 1 °) A/ et B/.



## ARTICLE 15 : PLANTATIONS OBLIGATOIRES

### **a) Lots à destination commerciale ou résidentielle :**

Pour l'esthétique futur de l'ensemble du lotissement, les plantations d'arbres ou arbustes seront obligatoires sur chaque lot, mais le choix des essences et la densité des plantations sont laissés à l'initiative individuelle de chaque propriétaire.

Ces plantations seront à la charge de chaque propriétaire de lot.

### **b) Talus des terrassements autorisés sur les lots.**

Les talus, de plus de 3 mètres de hauteur et les redans réalisés et issus des terrassements autorisés conformément à l'article 8 du Règlement du Lotissement, seront obligatoirement aménagés avec des plantes ornementales adaptées de petites futaies. Sur ces talus et redans, les arbres de hautes futaies seront exclus afin de préserver la stabilité du sol desdits talus et redans.

### **c) Murs des clôtures et de soutènement en limite sur rues.**

Tous les murs des clôtures en façades sur rues, de soutènement ou bahuts, construits sur la limite des rues ou en retrait, d'aspects lisses ou enduits seront peints ou agrémentés d'une essence végétale, de type grimpante qui sera plantée aux pieds des murs et du côté de -la rue, afin qu'ils en soient recouverts.

### **d) Banquettes des murs de soutènement.**

Les banquettes de 1 mètre de largeur des murs de soutènement de plus de 3 mètres de hauteur, seront aménagées avec des plantes ornementales adaptées.

### **e) Murs des clôtures et de soutènement en limite sur rues construits avec des éléments décoratifs.**

- Tous les murs des clôtures en façades sur rues, de soutènement ou bahuts, construits sur la limite des rues ou en retrait, à l'aide d'éléments décoratifs dont l'aspect sera différent du béton traditionnel, comme les briques apparentes, les pierres naturelles, les éléments préfabriqués «gravitaires» de type «Keystone» ou similaire, etc... et ne nécessitant pas d'être peints, sont dispensés de la plantation d'une essence végétale de type grimpante.

## ARTICLE 16 : CERTIFICATS DE CONFORMITE DES CONSTRUCTIONS

L'obtention des certificats de conformité des futures constructions, est subordonnée au respect de toutes les clauses et conditions du présent règlement, et après contrôle de leurs applications par les autorités administratives compétentes en la matière, chargées d'effectuer la délivrance desdits certificats.

## ARTICLE 17 : INFRACTIONS — SANCTIONS — PROCEDURE JUDICIAIRE

a) Le non respect des règles, clauses et conditions du présent Règlement sera susceptible d'entraîner une action judiciaire à l'encontre de tout contrevenant.

b) Toute infraction aux prescriptions du présent Règlement ou de la réglementation en vigueur pourra être sanctionnée par voie de droit, après avoir été constatée soit par exploit d'huissier, soit par tout propriétaire, personne physique ou morale de droit privé ou public, possédant pour quelque cause et à quelque titre que ce soit l'un des lots du

Lotissement.



# CODE

PROVINCE SUD

COIVÉVIUNE DE PAITA

\*\*\*\*\*

LOTISSEMENT

« BARONNET - VAL BOISE »

\*\*\*\*\*

STATUTS  
DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

**TITRE I  
FORMATION  
CARACTERISTIQUES PARTICULIERES  
TRANSFERT DE PROPRIETE  
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 6-let 6-3 de la délibération N° 02-99/APS du 09 Avril 1999 réglementant les lotissements dans la Province Sud de la Nouvelle-Calédonie, et par les présents statuts.

Cette association syndicale libre existera entre les propriétaires des terrains dépendant du lotissement créé par la SCI GREG, sur un terrain lui appartenant, sis commune de PAITA, Section Pana, d'une superficie de totale de SOIXANTE SEPT hectares QUARANTE QUATRE ares QUATRE VINGT HUIT centiares (67ha 44a 88ca), constituant le lot numéro MILLE DEUX CENT QUARANTE SEPT (1247) de Pana, provenant d'une parcelle d'une superficie de CENT CINQUANTE NEUF hectares QUATRE VINGT QUATORZE ares SOIXANTE SEIZE centiares (159ha 94a 76ca) formant le lot SEPT CENT TRENTE HUIT (738) portant le numéro d'inventaire cadastral 63-55-74-64-96, et provenant lui-même de la parcelle 440 pie ; et dont le périmètre est défini par les documents cadastraux joints à la demande Permis de Lotir, la contenance et les désignations cadastrales de chaque lot devant résulter tant des pièces du dossier du lotissement considéré que des documents d'arpentage à établir.

**ARTICLE 2:- MEMBRES DE L'ASSOCIATION.**

Tout propriétaire, pour **quelque** causé et à quelque titre que ce soit, de l'un des lots **divis** du lotissement, est membre de l'Association Syndicale du Lotissement « BARONNET - VAL BOISE ». Cependant, il est précisé ce qui suit:

Le Lotissement étant réalisé par tranches successives, le périmètre d'action de l'Association Syndicale évoluera au fur et à mesure de l'achèvement desdites tranches, lesquelles seront intégrées automatiquement, et de plein droit, au périmètre d'action de ladite association à compter du jour de l'obtention par le Lotisseur des certificats de conformité de chacune des tranches.

Aussi, tant qu'une tranche n'est pas intégrée dans le périmètre d'action de l'Association Syndicale, le Lotisseur aura les pouvoirs les plus généraux de réalisation et de modification de la tranche concernée, et ce, dans le cadre des dispositions du Cahier des Charges et du Règlement du Lotissement En contrepartie le Lotisseur en assurera seul les charges.

**ARTICLE 3 - OBJET**

Jusqu'au classement dans le Domaine Public de la collectivité compétente des espaces et équipements communs, l'Association Syndicale a pour objet:

- L'acquisition, la gestion et 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 ou constructions nécessaires au fonctionnement et à l'utilisation de ceux-ci, etc...,

- 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 du Cahier **des Charges du Lotissement**, - L'exercice de toutes actions afférentes audit contrôle ainsi qu'aux ouvrages et équipements,

- La police desdits 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 répartition des dépenses de gestion et d'entretien entre les membres de l'association et leur recouvrement, sous réserve des dispositions du 10) de l'article 6-3 de la délibération N° 02-991APS citée ci-dessus à l'article 1er, suivant lequel «seuls le lotisseur et les membres de l'association attributaires des lots qui ont donné lieu à **l'obtention** du certificat prévu au a) ou au b) de l'article 9-7 participeront aux dépenses de gestion des équipements communs »,

Et, d'une façon générale, toutes opérations financières, mobilières et immobilières concourant à l'objet défini ci-dessus, notamment la réception de toutes subventions et la conclusion de tous emprunts.

L'ensemble des espaces et équipements communs, objet des présentes, seront incorporés au Domaine Public de la collectivité compétente, aussitôt que ladite collectivité le décidera

Le Lotisseur, le Syndicat Libre du Lotissement, les propriétaires et les locataires du Lotissement seront tenus d'en faire remise gratuite, sans que **quiconque** ait le droit de s'y opposer.

#### **ARTICLE 4 - DÉNOMINATION.**

Le syndicat sera dénommé: «Syndicat du Lotissement BARONNET - VAL BOISE».

#### **ARTICLE 5 - SIEGE.**

Son siège est fixé provisoirement à NOUMEA, 16 rue Dolbeau - DUCOS, adresse correspondante du Maître d'ouvrage, Représentant provisoire de l'Association Syndicale du Lotissement « BARONNET - VAL BOISE ».

Il pourra être transféré sur le site du Lotissement lors de la première Assemblée Générale ou par simple décision du Président de l'Association Syndicale.

#### **ARTICLE 6 - DUREE.**

La durée de la présente Association Syndicale est illimitée.

Toutefois, elle pourra être dissoute dans les conditions ci-après précisées sous l'article 27.

#### **ARTICLE 7 - TRANSFERT DE PROPRIETE.**

La prise en charge des équipements et des terrains communs de chaque tranche de Lotissement interviendra au profit de l'association syndicale libre, dès l'obtention par le Lotisseur des certificats de conformité de chaque tranche du Lotissement

Dès régularisation du transfert de propriété, l'association syndicale libre entamera toute négociation avec la collectivité compétente, en vue du classement des équipements et terrains communs dans le domaine public.

#### ARTICLE 8 - ORGANE D'ADMINISTRATION PROVISOIRE.

1 La présente association syndicale libre ne devant pas comporter de syndicat, mais simplement un Président, cette fonction sera assurée, jusqu'à la tenue de la première assemblée générale par Monsieur Serge DARMIZIN ou Monsieur Hervé CHAUVIN, avec, faculté d'agir ensemble ou séparément, nommés par la SCI *GREC*, et, en cas de décès ou d'incapacité de ces derniers, par toute personne **physique** ou morale que l'assemblée générale de la SCI *GREG* se réserve le droit de nommer.

2°. 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 la vente de la moitié des lots, ou, au plus tard, dans l'année suivant la vente 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 Première Instance, la réunion effective de cette première assemblée générale.

---

### TITRE II . ASSEMBLEES GENERALES

---

#### ARTICLE 9 - COMPOSITION.

L'assemblée générale se compose de toutes les personnes définies *en* l'article 2.

Si l'un des fonds fait l'objet d'une copropriété, conformément à la loi n° 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 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 cadre de nue-propriété et d'usufruit, l'usufruitier représente de plein droit le 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 Président constate les mutations intervenues depuis la dernière assemblée et modifie, en conséquence, l'état nominatif des membres de l'association.

#### ARTICLE 10 - POUVOIRS.

I ". L'assemblée générale des copropriétaires, 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 approuve le projet de budget. Elle nomme le Président et, le cas échéant, le Président adjoint.

2°. Elle se prononce sur la modification des statuts de l'association.

3° 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 11 - CONVOCATIONS.

1°. L'assemblée générale est réunie chaque année, à titre ordinaire, et pour la première fois dans les conditions prévues à l'article 8.

Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le Président le juge nécessaire.

En outre, elle doit être convoquée lorsque la demande écrite a été faite au Président par les membres de l'assemblée représentant au moins la moitié des voix de l'ensemble.

2°. Les convocations sont adressées au moins quinze jours avant la réunion. Elles contiennent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour. Elles sont adressées aux syndicaux ou à leurs représentants, au domicile qu'ils ont fait connaître, et sous pli recommandé.

3° Lorsque l'assemblée est convoquée sur la demande de membres représentant la moitié au moins des voix de l'ensemble, ces membres indiquent au Président les questions à porter à l'ordre du jour et formulent les projets de résolutions. Dans cette même éventualité, le Président peut formuler, en outre, son propre ordre du jour et ses projets de résolutions, et les présenter distinctement.

#### ARTICLE 12 - VOIX.

1°. La propriété d'un lot divis confère une voix. Les membres de l'assemblée, en ce compris le lotisseur, qui sont propriétaires de plusieurs lots, disposent d'autant de voix que de lots\_

2°. Le Président de l'association établit chaque année, au 1er Janvier le tableau portant définition du nombre des voix des propriétaires, sauf en cas de vente, après le 1er janvier, à attribuer ces voix à l'acquéreur, ou à répartir, le cas échéant, ces voix entre l'auteur et l'ayant droit.

En cas de différend, le bureau de l'assemblée générale a compétence pour statuer souverainement sur le nombre de voix appartenant à chaque propriétaire.

#### ARTICLE 13 - MAJORITE.

1°. Sauf l'exception énoncée au 2° ci dessous, les décisions de l'assemblée générale, dans le cadre de son objet, sont prises à la majorité des voix exprimées par les propriétaires présents ou représentés.

2°. Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet de modifications des présents statuts, ses décisions sont valablement prises à l'unanimité des voix de l'ensemble des propriétaires.

---

#### ARTICLE 14 — TENUE DES ASSEMBLEES.

---

L'assemblée générale est présidée par le Président, ou, à son défaut, par le Vice Président s'il en existe un, assisté d'un scrutateur choisi par elle. Elle nomme un ou plusieurs secrétaires.



Il est tenu une feuille de présence contenant les nom, prénoms et domicile des propriétaires présents ou représentés et le nombre des voix auxquelles chacun d'eux a droit. Cette feuille est certifiée par les membres du bureau de l'assemblée. Elle doit être communiquée à tout propriétaire le requérant.

#### ARTICLE 15 — 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 questions posées par un ou plusieurs membres au Président de l'association, par lettre recommandée avec demande d'avis 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.

Toutes les copies à produire en justice ou ailleurs sont certifiées par le Président de l'association.

#### ARTICLE 16 — DELIBERATIONS.

Les délibérations sont inscrites par ordre d'acte sur un registre spécial, **ouvert** à cet effet et conservé par le secrétaire.

Les décisions sont à la disposition des propriétaires au siège du Syndicat.

Toute copie à produire en justice, ou auprès des Autorités Administratives, sont certifiées par le Président de l'association.

### TITRE Bi DIRECTION - ADMINISTRATION

#### ARTICLE 17 — PRINCIPE.

L'association est dirigée et administrée par un Président, assisté, le cas échéant, sur sa **demande**, d'un Vice Président, **d'un** Secrétaire et **d'un** Trésorier.

#### ARTICLE 18 — NOMINATION.

Le Président est désigné par l'assemblée générale pour une période de trois ans.

Si le Président demande à être assisté d'un Président Adjoint, d'un Secrétaire et d'un Trésorier, ceux-ci sont nommés par l'assemblée sur la **présentation du Président**.

Ils sont rééligibles.

## ARTICLE 19 — POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DU PRÉSIDENT

Le Président est l'agent officiel et exclusif de l'association syndicale. Il a les pouvoirs les plus étendus dans le cadre et pour la réalisation de l'objet de l'association ci-dessus défini. 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 reçoit, au nom de l'association, à titre gratuit, la propriété de tous biens communs et éléments d'équipement 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 déclarations et engagements et requiert toute publicité, -
- Il ouvre tous comptes en banque, et les fait fonctionner en crédit et en débit, place et retire tous fonds,
- Il fait toutes opérations avec l'administration des Postes et Télécommunications, reçoit tous plis recommandés, lettres chargées, donne toutes décharges et signatures au nom de l'association,
  - Il conclut toutes les 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 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,
  - Il consent, sous sa responsabilité, toute délégation partielle, temporaire ou non de ses pouvoirs, - Il

peut consentir une délégation au Vice Président pour un temps limité,

En cas de décès ou d'incapacité du Président, le Vice Président exerce ses pouvoirs jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale.

## TITRE IV FRAIS ET CHARGES

### ARTICLE 20 — DEFINITION.

Sous réserve des dispositions de l'article 3 ci-dessus seront supportés par l'ensemble des propriétaires, dans la protection déterminée à l'article 21, tous les frais et charges relatifs à la mise en état et à l'entretien, d'une part, des éléments d'équipements du lotissement notamment l'entretien et la réparation des voix intérieures, espaces verts, dispositifs d'aménages d'eau, réseaux souterrains d'assainissement, canalisation, éclairage public et ouvrages nécessaires au fonctionnement ou à l'utilisation des réseaux.

Tous les frais et charges quelconques concernant les branchements et conduites particulières d'eau, d'électricité, d'écoulement des eaux desservant chaque bâtiment établi sur des lots divis et généralement tout ce qui est spécial à chaque bâtiment restent à la charge personnelle de son propriétaire.

Sont formellement exclues des charges de l'association syndicale, les dépenses entraînées par le fait ou la faute, soit de l'un des membres de l'association, soit d'une personne ou d'un bien dont l'un de ceux-ci est légalement responsable.

#### ARTICLE 21 — REPARTITION DES CHARGES.

Les charges sont réparties entre les propriétaires en fonction du nombre de lots dont ils sont propriétaires, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les différences de surface des parcelles ou de constructibilité ou de construction effectivement réalisées.

#### ARTICLE 22 — PAIEMENT DES CHARGES.

Les charges définies en l'article 20 ci-dessus font l'objet d'appels de fonds adressés par le Président à chaque propriétaire. Ces charges ne sont pas payables par imputation sur la dotation visée en l'article 23 ci-dessous, laquelle constitue la trésorerie de l'association.

Ces appels sont faits aux époques déterminées par le Président, soit sur envoi d'un compte de dépenses effectuées, soit en fonction de la prévision budgétaire.

### TITRE V BUDGET

#### ARTICLE 23 — BUDGET - PROVISIONS.

Le Président doit faire **approuver** par l'assemblée en réunion ordinaire, autant que possible avant le 15 avril, le projet de budget de l'année en cours.

Le projet de **budget doit** être tenu à la **disposition** des membres de l'association avant **l'ouverture** de la séance.

L'assemblée générale fixe également le montant de la dotation qu'il est nécessaire de constituer pour couvrir les dépenses budgétaires, de telle sorte qu'il soit possible de faire face aux engagements de dépenses en attendant leur recouvrement et elle décide de tous appels de fonds complémentaires s'il y a lieu.

**Pour** tous travaux d'entretien ou autres, non **prévus spécialement dans** le budget, le Président ne peut dépasser, sans l'autorisation de l'assemblée, les sommes votées au budget.

En cas d'extrême urgence, il peut, après consultation de deux membres au moins de l'association, prendre les mesures indispensables, mais il est tenu de convoquer une assemblée extraordinaire dans le délai maximum de quinze jours.

---

#### ARTICLE 24 — PAIEMENT ET REC011VREMENT DES DEPENSES.

---

Le Président 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.

Trente jours après une mise en demeure adressée par lettre recommandée, le propriétaire qui n'est pas à jour dans le paiement cesse de pouvoir jouir des services gérés par l'association syndicale. Les intérêts courent sur les sommes dues par lui au taux de 1 % par mois de retard, tout mois commencé étant dû en entier.

Compétence est donnée à Monsieur Le Président du Tribunal de Première Instance du lieu de NOLTMEA, statuant en référé, pour autoriser le Président, si celui-ci juge opportun de le demander, à prendre toutes mesures pour l'application de l'alinéa précédent.

Au cas où un immeuble vient à appartenir à plusieurs copropriétaires dans le cadre de la loi Na 65-557 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 et le syndic, soit poursuivre pour le tout un seul des copropriétaires ou simultanément plusieurs d'entre eux.

Tout propriétaire est responsable tant de sa propre cotisation que de celle de ceux dont il tient son droit de propriété. Il peut donc être poursuivi directement par le seul fait de son acquisition, pour le paiement des arriérés dus par ses auteurs.

#### **ARTICLE 25 — MUTATION.**

Chaque propriétaire s'engage en cas de mutation à imposer à ses acquéreurs l'obligation de prendre ses lieu et place dans l'organisation.

Il est tenu de faire connaître au Président, 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.

### **TITRE VI DISPOSITIONS DIVERSES**

#### **ARTICLE 26 — CARENCE DE L'ASSOCIATION SYNDICALE.**

En cas de carence de l'association syndicale pour l'un quelconque des ses objets, un syndic peut être désigné d'office par le Président du Tribunal de Première Instance de NOUMEA, à la requête d'un propriétaire.

#### **ARTICLE 27 — MODIFICATION - DISSOLUTION**

1°. Les modifications aux présents statuts pourront intervenir dans les conditions fixées en l'article 13, 2° ci-dessus.

2°. La dissolution de l'association syndicale ne peut être prononcée que par une délibération prise à la majorité des trois quarts des voix exprimées par tous les propriétaires présents ou représentés.

En outre, cette dissolution ne peut intervenir que dans le cas où l'ensemble des équipements et biens communs ont été versés dans le Iknuainc Public.

**ARTICLE 28 — POUVOIRS POUR PUBLIER.**

Pour faire publier les présentes dans un des journaux d'annonces légales de Nouméa, et pour remettre aux autorités compétentes un extrait des présentes conformément aux dispositions légales, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une expédition des présentes.

En outre, pouvoir est donné à ce porteur pour publier les présentes au bureau des hypothèques de NOUMÉA. Les présents statuts ont été rédigés en trois exemplaires originaux,

À Nouméa le

Le Gérant,

M. Serge DARMIZIN,