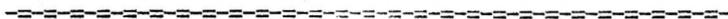


CAHIER DES CHARGES DU GROUPE D'HABITATION

"DOMAINE DE BALMA"

S.C.I. CARRAL BALMA - BALMA



CHAPITRE I - GENERALITES

Article premier - objet du présent cahier des charges

I - La SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE CARRAL BALMA, SCI au capital de 10 000 Francs, dont le siège social est à NANTES (44100, 13 Bd Boulay Paty) immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES sous le numéro 87 D 345 262 984.

A entrepris la réalisation d'un groupe d'habitations sur les terrains qui seront ci-après désignés et qui sont situés sur le territoire de la Commune de BALMA (Haute Garonne) lieudit "CARRAL".

Ce groupe d'habitations portera la dénomination "DOMAINE DE BALMA".

II - La SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE CARRAL BALMA sera ci-après appelée "La SOCIETE" et cette expression couvrira ladite Société, quelles que soient, par la suite, les modifications de son objet ou de sa raison sociale.

III - La SOCIETE établit le présent cahier des charges en vue de :

- déterminer les servitudes réciproques et perpétuelles grevant ou profitant aux terrains d'assise du groupe d'habitations.

- poser les règles d'intérêt général qui sont imposées par la SOCIETE aux propriétaires desdits terrains.

Article deuxième - Assiette foncière du programme

L'assiette foncière du groupe d'habitations "LE DOMAINE DE BALMA" est constituée par un ensemble de parcelles figurant au plan cadastral de la Commune de BALMA sous leur relation suivante :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	CONTENANCE
CB	171	CARRAL	9a 40 ca
CB	173	"	40a 75 ca
CB	175	"	82a 11 ca
CB	129	"	35a 39 ca
CB	152	"	27 ca
CB	154	"	1a 48 ca
CB	155	"	31 ca
CB	160	"	4ha 31a 86 ca
CB	161	"	15a 43 ca
CB	163	"	01a 51 ca
CB	165	"	14a 60 ca
CB	170	"	29a 66 ca
CB	30	MALPOS	32a 02 ca
CB	130	"	82a 10 ca
CH	48	LE PIFRO	1ha 12a 64 ca

Article troisième - Désignation cadastrale

La désignation cadastrale des lots vendus et des équipements communs sera déterminée au moyen de divers documents d'arpentage établis par Monsieur TARAYRE, Géomètre Expert à COLOMIERS (31), au fur et à mesure des différentes tranches du groupe d'habitations.

Article quatrième - Servitudes

a) Servitudes de droit privé

La SOCIETE déclare qu'il résulte des titres de propriété qu'aucune servitude ne grève le terrain sus visé, à l'exception des servitudes légales et apparentes, et celles énoncées dans le "DOCUMENT ANNEXE".

La Société déclare de plus n'avoir constitué ni même laissé créer aucune servitude depuis son acquisition et notamment aucune servitude de passage de canalisation de réseaux, de passage piétonnier public, etc...

b) Servitudes de droit administratif

Elles résultent :

- du P.O.S. de la Commune de BALMA

- du permis de construire résultant de l'arrêté de Monsieur le maire de la Commune de BALMA en date du 16 Décembre 1988.

En application de ceux-ci, chaque parcelle de terrain devra souffrir les servitudes de passage, d'entretien et de réfection de toutes canalisations souterraines ou à ciel ouvert, ainsi que tous réseaux et tous ouvrages annexes (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, électricité, téléphone, etc...) qui pourront être utiles.

A cet effet, tout propriétaire devra obligatoirement laisser libre accès et ne pourra jamais s'opposer à l'ouverture éventuelle de tranchées, étant entendu que lesdits travaux devront être effectués et les lieux remis en état aux frais du bénéficiaire de la servitude.

Il est ici précisé, ce qui est expressément accepté par l'acquéreur, que la SOCIETE se réserve le droit de :

- déposer tout modificatif au permis ci-dessus énoncé pour les lots non vendus.

- modifier en plus ou en moins le nombre de lots privatifs qui seront créés ultérieurement mais sans que ces modifications puissent porter atteinte aux lots, à la voirie ou aux espaces communs compris dans la ou les tranches dont unlot a été vendu.

Article cinquième - Distraction de certaines parcelles de l'assiette foncière

Seront éventuellement distraits de l'assiette foncière du présent cahier des charges :

1° si leur classement dans la voirie communale est accepté, les voies qui seront créées pour la desserte du groupe d'habitations "DOMAINE DE BALMA".

2° par suite de leur cession aux collectivités publiques ou organismes intéressés, les parcelles dont la cession aux collectivités ou organismes intéressés est ou sera imposée par l'autorité compétente ou conviendra à la SOCIETE et auxdites collectivités ou organismes intéressés.

La Société en informera l'Association Syndicale Libre du DOMAINE DE BALMA.

Article sixième - Autonomie et portée du présent cahier des charges

Le présent cahier des charges se distingue des actes administratifs énoncés en l'article quatrième du présent cahier des charges.

Le présent cahier des charges est un acte de droit privé, destiné à fixer, pour le présent et l'avenir, les règles des relations de la SOCIETE, personne morale de droit privé, et des futurs propriétaires ou occupants du groupe d'habitations, de même que les relations desdits propriétaires entre eux.

Il est précisé au demeurant que les règles de droit privé instituées par le présent cahier des charges ne sont pas contraires aux règles de droit administratif imposées à la SOCIETE et n'y dérogent pas.

Au surplus, il sera ci-après fait état de celles de ces règles de droit administratif susceptibles de s'imposer directement aux propriétaires ci-dessus visés.

Article septième - Effet du présent cahier des charges

I - Le présent cahier des charges est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie des immeubles de la zone territoriale soumise au présent cahier des charges.

II - A cette fin, ce cahier des charges doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des biens immobiliers situés dans la zone soumise au présent cahier des charges par reproduction in extenso ou tout au moins par référence à un acte déposé chez Notaire, qu'il s'agisse d'une première vente ou de revente ou de locations successives. L'omission de cette formalité engage la responsabilité de l'intéressé.

CHAPITRE 2

PROGRAMME - COMPOSITION ET STRUCTURES FONCIERES DU PROGRAMME

Article huitième - Programme

I - En sa qualité de réalisatrice du groupe d'habitations, la SOCIETE y construit des habitations et réalise des équipements communs en relation avec la destination générale du Groupe d'Habitations.

II - Cette destination est principalement un ensemble résidentiel. Néanmoins les professions libérales pourront être exercées à condition que l'exercice de ces professions ne nuise pas à la bonne tenue et à la tranquillité du groupe et sous réserve qu'il ne soit installé aucune clinique. L'exercice d'un commerce ou d'une industrie est interdit.

Cependant, certaines activités artisanales sont tolérées à condition :

- que lesdites activités ne dépendent pas du secteur de l'alimentation, des bâtiments ou de la menuiserie,
- que l'artisan exerce seul sans employé aucun collaborateur,
- qu'il ne reçoive aucune clientèle à son domicile,
- qu'il n'entrepose dans ces locaux aucun produit dangereux ou malodorant.
- et qu'il n'entrepose dans son jardin aucun appareil, produit ou déchet.

III - La définition ci-dessus généralement faite du programme n'a pas pour objet de constituer pour la SOCIETE une obligation à l'égard de ses acquéreurs, sous-acquéreurs ou tiers quelconques quant à la réalisation. En conséquence, la Société n'est tenue à l'égard de ses acquéreurs, locataires ou ayants-droits, que si et dans la mesure où les actes de vente, de location ou quelconques, stipulaient expressément une obligation de cette nature.

Article neuvième - Composition de la majeure partie de l'ensemble immobilier

I - La composition de l'ensemble immobilier a été généralement définie par le plan de masse du permis de construire visé en l'article 4.

Il ne sera pas fait ici de plus ample relation des dispositions générales de ce plan, lequel peut être consulté par tout intéressé à la Direction Départementale du Ministère de l'Equipement. Toutefois un exemplaire de ce

document demeurera annexé au présent acte déposé au rang des minutes de l'Office Notarial à TOULOUSE, 6 rue d'Alsace Lorraine.

II - Sans préjudice de l'observation faite en l'article neuvième I-, la SOCIETE se réserve de prendre à tout moment l'initiative de demander à l'autorité compétente la modification du plan, sans avoir à recueillir préalablement l'autorisation ou à demander le concours d'aucun propriétaire du groupe d'habitations.

III - En tout état de cause, la SOCIETE se réserve, sans demande de modification du plan d'aménagement, de renoncer en accord avec la Commune de BALMA à construire dans les zones qu'elle déterminera et d'y créer tous espaces verts nouveaux.

Article dixième - Structures foncières

DIVISION PARCELLAIRE

1 - La SOCIETE ne place pas le groupe d'habitation qu'elle réalise sous le régime d'une copropriété générale telle que définie par la loi numéro 65 557 du 10 Juillet 1965 en son article premier deuxième alinéa.

2 - La SOCIETE place ses opérations sous le régime de la division parcellaire.

A cet effet, elle procède successivement et au fur et à mesure au déroulement de ses opérations de construction et de vente au détachement de son domaine initial des parcelles devant constituer l'assiette foncière des propriétés.

3 - Le présent cahier des charges a exclusivement pour objet de constituer la charte des rapports des propriétaires en ce compris la SOCIETE pour ce qu'elle n'a pas encore vendu.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS AFFERENTES AUX CONSTRUCTIONS, CLOTURES ET ESPACES DIVIS OU PRIVATIFS

Article onzième - Construction

I - La SOCIETE construit en principe elle-même.

Elle charge ses hommes de l'art de la mission de dresser les plans des ouvrages et de surveiller leur exécution.

L'harmonie de l'ensemble soumis au présent cahier des charges procède de cette unité de conception.

II - Si la SOCIETE était autorisée à ne pas construire elle-même par la Commune de BALMA, soit qu'elle ait cédé des terrains en vue de leur construction par l'acquéreur, soit qu'elle se soit substituée une personne morale ou physique,

l'acquéreur ou le substitut ne peut réaliser aucune construction sans avoir préalablement soumis ses plans de façades et de toitures à la Commune de BALMA, après avoir consulté le Service de l'Architecture de la Commune ou de ses ayants-droit et après accord écrit.

Pour l'application de cette règle, il est précisé que cet accord devra avoir été obtenu avant tout dépôt en mairie d'une demande de permis de construire ou d'une demande préalable établie conformément à la réglementation en vigueur dans le code de l'Urbanisme.

III - Le service d'architecture donne ou refuse son visa, sans avoir à motiver sa décision, laquelle ne pourra faire l'objet d'aucune contestation amiable ou judiciaire.

IV - En cas d'infraction à la règle ci-dessus posée et sur la seule justification que des travaux ont été entrepris sans le visa préalable du service d'architecture ou réalisés non conformes aux plans visés, la SOCIETE est fondée à demander à Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des immeubles, siégeant en référé, d'ordonner la suspension des travaux et audit Tribunal d'ordonner la démolition des constructions entreprises et même achevées.

Lorsque la SOCIETE aura fait connaître par lettre simple à l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DU DOMAINE DE BALMA que son activité de réalisatrice du groupe d'habitations a pris fin dans la zone soumise au présent cahier des charges, l'action en suspension des travaux ou démolition sera exercée par ladite Association Syndicale.

Le propriétaire contrevenant ne peut se prévaloir, pour s'opposer à la suspension des travaux ou à la démolition, de la conformité de son projet aux dispositions ci-dessus visées, non plus que d'aucune autorisation administrative, les présentes dispositions étant prises à titre de mesures particulières, éventuellement plus restrictives que les susdites dispositions du règlement et obligatoires dans les rapports des parties.

Article douzième - Sinistre - Reconstruction Additions

I - En cas de sinistre, les constructions ne peuvent être refaites qu'à l'identique, sauf dérogation sur avis préalable et écrit du service d'architecture.

II - Toutes constructions additionnelles sont interdites, même à titre provisoire.

III - Pour les maisons qui seraient jumelées ou accolées, les murs séparatifs sont réputés mitoyens sur toute leur hauteur.

Article treizième - Harmonie extérieure

I - L'harmonie du groupe d'habitations est assuré lors de sa conception et de l'édification des bâtiments, par un choix judicieux des dessins, des matériaux et des couleurs.

La permanence de cette harmonie constitue une règle fondamentale du présent cahier des charges.

II - Aucune modification de l'aspect extérieur ne peut être réalisée, si ce n'est avec l'approbation écrite et préalable de la Commune de BALMA et du Syndicat de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DU DOMAINE DE BALMA.

III - Chaque propriétaire peut faire apposer des stores, à la condition qu'ils soient textile, qu'ils soient de couleur vive, franche et uniforme et que la couleur soit dans une gamme agréée par le service d'architecture.

IV - Les dispositions ci-dessus sont applicables, mutatis mutandis, aux constructions qui seront la propriété de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DU DOMAINE DE BALMA.

Article quatorzième - Entretien extérieur des constructions

I - Pour assurer également la permanence de l'harmonie du groupe d'habitations, les propriétaires sont tenus de maintenir toutes les parties des constructions visibles de l'extérieur en parfait état d'entretien. A cette fin, le ravalement doit être effectué au moins tous les dix ans sans préjudice de toute décision plus contraignante prise souverainement par le Syndicat de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DU DOMAINE DE BALMA.

II - Pour l'application de la règle ci-dessus il est précisé ce qui suit :

Le délai de dix ans commence à courir lorsque le groupe d'habitations est achevé ou peut, en fait, être considéré comme achevé, nonobstant que certaines fractions mineures de la composition d'ensemble puissent n'être pas encore réalisées. Le Syndicat susvisé est compétent pour fixer, à cet égard, la date de l'achèvement.

La réalisation du groupe d'habitations devant se faire par tranches, ledit Syndicat prend souverainement, s'il le juge opportun, toute décision ayant pour objet, le cas échéant, d'imposer aux propriétaires des premières tranches les travaux d'entretien nécessaires pour mettre leurs constructions en harmonie avec celles qui seraient réalisées ultérieurement.

Les conventions éventuellement intervenues entre les propriétaires et leurs locataires, quant aux obligations d'entretien ne déchargent pas les propriétaires dans leurs rapports avec tous autres propriétaires et avec l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DU DOMAINE DE BALMA.

III - Ces dispositions sont prises sans préjudice des prescriptions administratives en matière de ravalement obligatoire.

Article quinzième - Clôtures

Lorsque des haies ou des clôtures séparent deux fonds divis, il appartient à chacun des propriétaires voisins de s'entendre pour les créer, s'ils le désirent, sur la ligne séparative et pour entretenir à frais communs ladite

clôture alors mitoyenne. A défaut, toute haie ou clôture installée en de ça de la ligne séparative demeure propriété divisée.

La Société n'intervient ni dans la conclusion ni dans l'exécution des accords éventuels et sa responsabilité ne saurait être engagée en cas de transgression des règles ci-dessus, à moins que cette transgression ne soit de son fait.

Les clôtures ne devront en aucun cas gêner l'écoulement superficiel éventuel des eaux pluviales tel qu'il aura été prévu ou modifié par la Société. Si c'était le cas, la SOCIETE ne saurait en aucun cas en être tenue pour responsable.

Article seizième - Espaces non construits - Jardins

I - L'harmonie du groupe d'habitations dépend non seulement de l'unité de conception architecturale dont il a été fait état en l'article 13 I/ et de l'entretien des constructions, mais encore de l'aménagement et de l'entretien des espaces non construits, s'il en est, et en particulier des jardins divis.

II - S'agissant des espaces non construits à usage commun à tous les propriétaires du groupe d'habitations, la SOCIETE pourvoit à leur création et aménagement. Les propriétaires par l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DU DOMAINE DE BALMA sont tenus d'en assurer l'entretien dès achèvement et ce avant même la signature de l'acte de transfert.

III - S'agissant des espaces non construits à l'usage privatif :

a) Ces espaces non construits sont traités en jardins d'agrément, à l'exclusion de toute culture potagère ou maraîchère, si ce n'est pour la culture des condiments et à concurrence d'un mètre carré seulement par parcelle divisée, et sont entretenus comme tels.

b) Il est interdit d'y effectuer aucun dépôt d'ordures, d'y installer, même dans des conditions d'aspect extérieur convenables, aucun clapier ou poulailler et d'y entreposer aucun bateau ou caravane.

c) Il est interdit d'y édifier aucune construction additionnelle, même à titre provisoire, à l'exception de piscines privées de plein air ou de bassins d'agrément pour autant que le niveau de plan d'eau soit inférieur au niveau du sol naturel et que le projet soit agréé par le service d'architecture.

d) Il est interdit d'y placer aucun revêtement bitumineux noir, en dehors des voies et parking publics.

e) Les surfaces engazonnées, plantées ou de plans d'eau doivent être d'au moins quatre vingt pour cent de la surface non construite. Le surplus peut être traité en aires sablées, dallages ou revêtements imperméables, autre que les revêtements interdits en d) ci-dessus. Ce surplus s'entend compte tenu des surfaces éventuellement affectées à des allées de circulation ou au stationnement des véhicules.

IV - Sauf ce qui a été dit ci-dessus des haies en limite séparative, mitoyennes ou non, aucune plantation d'arbres dont la hauteur dépasse deux mètres ne peut être faite à moins de deux mètres de la ligne séparative de deux propriétés privées.

Tout propriétaire peut demander l'arrachage ou la réduction de toute plantation enfreignant la règle de l'alinéa précédent.

Tout propriétaire peut demander que son voisin coupe les branches qui avancent au-dessus de sa propriété.

Les règles ci-dessus ne sont pas applicables aux plantations effectuées sur les espaces communs, dans les rapports de l'association avec les propriétaires voisins.

Les dispositions prévues au présent paragraphe ne sont pas applicables aux plantations d'arbres dont la hauteur dépasse deux mètres faites sur les voies primaires, secondaires ou tertiaires ; les propriétaires riverains de ces voies ne pourront donc s'en prévaloir.

V - Toutes suppressions d'arbres de haute tige devront être compensées par la plantation d'un nombre au moins égal de sujets dont la taille sera d'au moins d'un mètre cinquante centimètres et ce à la charge du responsable de la suppression.

VI - Il ne pourra être étendu de linge séché aux fenêtres et balcons des constructions. Seul un séchoir sera autorisé sur la partie arrière des jardins, lequel devra être amovible et ce sous réserve du fait qu'il ne soit pas visible de la voie publique.

Seront prohibés l'élevage et la divagation d'animaux de basse-cour ou domestiques.

L'affichage ainsi que la publicité quelconque sont interdits.

VII - Les terrains privés sont grevés de servitudes de ruissellement des eaux pluviales voisines, conformément à la loi. Pour assurer le bon fonctionnement de ce mode d'évacuation des eaux pluviales, la SOCIETE pourra modifier le tracé de l'écoulement des eaux sans que les propriétaires puissent s'y opposer. Aucune modification ne pourra être apportée à l'écoulement des eaux de ruissellement par les propriétaires de lot en dehors de la Société.

Aucun propriétaire ne pourra s'opposer au ruissellement superficiel des eaux pluviales en provenance des fonds voisins.

Toute canalisation et tous branchements aériens sont interdits.

Tout affouillement du sol, tout dépôt de matière inflammable toxique, explosive ou malodorante est interdit.

Article dix septième - Manquements aux obligations d'entretien

En cas de manquement aux obligations d'entretien des constructions, des clôtures et des espaces non construits, le Syndicat de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DU DOMAINE DE BALMA met en demeure le propriétaire concerné, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, lui enjoignant un délai convenable d'exécution de cet entretien.

A défaut de satisfaction, le susdit Syndicat prend souverainement les mesures nécessaires et fait réaliser les travaux, aux frais avancés de l'Association, à charge de recouvrer la dépense contre le membre de l'Association concerné, savoir le propriétaire.

Article dix huitième - Obligations diverses

Chaque propriétaire doit solidairement souscrire une assurance incendie et dégâts des eaux pour sa maison.

L'Association Syndicale proposera éventuellement un barème collectif pouvant faciliter la gestion et le remboursement des sinistres éventuels.

Chaque co-propriétaire doit obligatoirement souscrire un contrat d'entretien des installations de chauffage.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS AFFERENTES AUX BIENS ET EQUIPEMENTS DESTINES AU SERVICE DE TOUS LES PROPRIETAIRES

Article dix neuvième - Généralités

I - En exécution des obligations qu'elle assume à l'égard de la Ville de BALMA et également en sa qualité de réalisatrice du groupe d'habitations, la SOCIETE crée les équipements d'infrastructures à l'intérieur du périmètre du groupe d'habitations, savoir : voiries, assainissement (eaux pluviales et eaux usées), réseaux d'eau, d'incendie, d'électricité, d'éclairage public, stationnement des véhicules, équipements sportifs et télécommunications.

Ces équipements sont concernés par le présent cahier des charges dans la mesure où ils ne sont pas transférés ou transférables, quant à la propriété ou la charge d'entretien, aux collectivités locales ou aux entrepreneurs de services concédés, ainsi qu'il sera précisé ci-après.

II - Enfin, sans y être tenue au titre ci-dessus énoncé en I-, la SOCIETE se réserve le pouvoir de réaliser, dans l'intérêt des futurs propriétaires et

résidents du groupe d'habitations, divers équipements complémentaires.

Ces équipements seront alors concernés par le présent cahier des charges.

III - Les règles concernant la propriété et la charge d'entretien des équipements concernés par le présent cahier des charges sont posées ci-dessous.

Article vingtième - Voies

La SOCIETE se réserve de ne créer ces voies qu'au fur et à mesure de l'engagement des tranches de son programme de construction et de ne les créer que si et dans la mesure où elles sont nécessaires pour la desserte de la ou des tranches dont les constructions sont livrées à leurs acquéreurs.

En outre, s'agissant de celles de ces voies susceptibles de devoir être utilisées ultérieurement pour le passage des véhicules et engins nécessaires pour la construction, elle se réserve également de différer l'application de l'enrobé définitif. Ces voies feront l'objet d'une demande de classement dans la voirie de la ville de BALMA.

Ces voies sont créées par la SOCIETE. La SOCIETE en assure l'entretien aussi longtemps que lesdites voies seront ouvertes à la circulation des véhicules et engins utilisés pour la construction.

Cependant, l'Association Syndicale est tenue pour chaque tranche à accepter, dès la vente d'un seul lot de la tranche concernée, la cession à son profit des équipements communs de ladite tranche et de ce fait d'être propriétaire desdits équipements.

Les transferts de propriété dont s'agit seront faits à titre gratuit et aux frais de l'association syndicale libre.

La prise en charge des équipements et des terrains communs par l'association syndicale libre, interviendra pour chaque tranche dès que les travaux d'équipements communs seront pour chaque tranche considérée, achevés et réceptionnés.

Cette prise en charge interviendra donc au fur et à mesure lors de l'achèvement de chaque tranche.

A cet effet l'association syndicale libre sera informée en la personne de son représentant de la date retenue pour réceptionner les travaux, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée, QUINZE jours avant la réception.

Il sera remis au représentant de l'association syndicale libre le procès verbal de réception ainsi que l'acceptation des travaux.

La remise de ce procès-verbal, vaudra, que des réserves aient été ou non émises, à l'égard de l'association syndicale libre prise en charge de la gestion des équipements communs de la tranche considérée et entraînera pour elle l'obligation de réaliser tous les actes de gestion et d'entretien relatifs auxdits équipements communs.

Si pour une cause quelconque l'association syndicale libre ne pouvait être représentée ou que ces représentant refusent de la représenter à ladite réception de travaux, une nouvelle réception des travaux à une nouvelle date sera fixée par acte extrajudiciaire moyennant un préavis de DIX JOURS.

La date fixée par l'exploit d'huissier pour cette réception sera en tout état de cause le point de départ de la prise en charge par l'association syndicale desdits équipement communs.

Si à cette date l'association syndicale n'était toujours pas représentée, le Président du Tribunal statuant en référé sera saisi d'urgence par voie de requête au fins de nommer tout homme de l'art à la réception des ouvrages au nom de l'association syndicale libre, un procès verbal sera alors établi.

L'entretien des voies et piétonniers sera pris en charge par la Ville de BALMA si leur classement est accepté.

Article vingt et unième - Assainissement - Eaux usées

La SOCIETE crée le réseau d'évacuation des eaux usées et fera une demande de transfert de propriété à la ville de BALMA.

La charge d'entretien incombera à l'entreprise concessionnaire de la Commune pour ces réseaux, si le transfert de propriété des ouvrages est accepté.

Article vingt deuxième - Assainissement - Eaux pluviales

La SOCIETE crée le réseau d'évacuation des eaux pluviales. Elle fera la demande de transfert de propriété à la ville de BALMA.

La charge d'entretien incombera à l'entreprise concessionnaire de la Ville pour ces réseaux, dès le transfert de propriété des ouvrages si le classement est accepté.

Article vingt troisième - Eau, Electricité

La SOCIETE crée le réseau de distribution d'eau potable et d'électricité, elle en transfère la propriété et la charge d'entretien aux entreprises concessionnaires concernées ce, jusqu'au compteur de chaque usager.

L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DU DOMAINE DE BALMA sera liée aux entreprises concessionnaires par une convention de servitudes qui sera réputée avoir été conclue dans l'intérêt des propriétaires et qui prévoiera notamment :

- le libre accès aux transformateurs du groupe d'habitations
- le libre accès aux ouvrages d'alimentations et aux compteurs E.D.F.

Les propriétaires feront leur affaire personnelle des contrats individuels à passer avec les entreprises concessionnaires pour l'alimentation en eau et en électricité, ainsi que des coûts éventuels de pose des compteurs correspondants.

Article vingt quatrième - Eclairage public

I - La SOCIETE procède à la création des appareils d'éclairage public.

II - S'agissant de l'éclairage des différentes voies du programme, la charge d'entretien et de consommation est assurée par l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DU DOMAINE DE BALMA dès achèvement jusqu'à la prise en charge éventuelle par la Ville de BALMA dans la mesure où les voies seront classées dans le domaine public.

Article vingt cinquième - Télécommunication

Téléphone

La SOCIETE crée, au fur et à mesure de ses réalisations, le réseau des canalisations souterraines nécessaire pour le service de tous les futurs propriétaires.

Les propriétaires qui désirent contracter un abonnement font leur affaire de la taxe de raccordement ou de transfert.

Article vingt sixième - Emplacement de stationnement des véhicules

Il est stipulé à titre de règle générale, non susceptible de dérogation par l'Association syndicale, que le stationnement de bateau, caravane, est expressément prohibé sur toutes les voiries et lots privatifs du groupe d'habitation.

Les propriétaires auront l'usage exclusif des accès menant à leur propre garage pour le stationnement extérieur d'un véhicule.

Article vingt septième - Espaces verts communs

La SOCIETE transfère, à première demande, à l'Association Syndicale la propriété de l'espace vert commun du programme. L'Association Syndicale en assure l'entretien dès leur achèvement jusqu'à leur classement éventuel par la Ville de BALMA.

Article vingt huitième - Nom des voies - Numérotage

La SOCIETE, en accord avec la Commune, déterminera le nom des voies du groupe d'habitations et établira un plan de numérotage des lots de chaque propriétaire. Les propriétaires devront souffrir sans indemnité l'apposition sur leur construction ou en bordure de leur propriété de tout signe extérieur indiquant les noms des voies. Ils devront en outre apposer eux-mêmes le numéro de voirie attribué à leur lot en conformité avec le plan de numérotage ci-dessus et

suivant un modèle de numéro agréé par la SOCIÉTÉ. Ce plan de numérotage pourra être consulté au siège de l'Association. Le graphisme des lettres et numéros sera défini en accord avec la Commune.

Article vingt neuvième - Modalités de transferts

I - Les éventuels transferts de propriété ci-dessus visés qui pourront être consentis soit à l'Association Syndicale, soit à toute collectivité publique sont réalisés par acte authentique aux frais de la Société et gratuitement. Bien entendu chaque acquéreur supportera les frais d'acquisition de son propre lot.

II - Les actes de transfert de la propriété pourront être dressés et signés dès la signature du premier acte authentique de vente, la mise à disposition des équipements communs étant constatée par un procès-verbal établi, par tranche, dès leur achèvement. L'Association Syndicale concernée ne peut se refuser, pour quelque raison que ce soit, à recevoir la propriété du bien considéré et des charges y afférentes ainsi que sa mise à disposition dès que le bien considéré est propre à sa destination.

III - Les transferts sont opérés sans garantie de contenance, vices du sol et vices de construction, mais avec subrogation de l'Association Syndicale dans les droits et actions de la Société à l'encontre de ses entrepreneurs, fournisseurs et hommes de l'art.

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX CHARGES

Article trentième - Énumération des charges - Prise en charge

I - Les charges assumées par tous les propriétaires du groupe d'habitations "DOMAINE DE BALMA" sont constituées :

a) par les dépenses afférentes à la propriété et à la jouissance des biens et éléments d'équipements dont la propriété est transférée à l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DU DOMAINE DE BALMA, suivant ce qui a été dit au Chapitre 4 ci-dessus.

b) par les dépenses des divers services fonctionnant dans ou grâce aux biens ci-dessus visés.

c) le cas échéant, par les dépenses afférentes aux éléments d'équipement nouveaux dont la création pourrait être décidée par l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DU DOMAINE DE BALMA.

d) par les frais de fonctionnement de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DU DOMAINE DE BALMA.

II - Les charges sont assumées par la SOCIETE jusqu'à l'achèvement des équipements et par l'Association Syndicale à partir de cette date, le tout en principe et sauf disposition contraire du présent cahier des charges et ce, que le transfert de propriété ait été ou non opéré.

Article trente et unième - Répartition des charges

L'Association Syndicale assume ces charges et les répartit entre les propriétaires.

La répartition de ces charges est faite :

a) entre tous les propriétaires en ce compris la SOCIETE réalisatrice quant aux parcelles non encore vendues, mais uniquement pour les tranches dont les travaux sont commencés.

b) de façon égale (sauf dans le cas où une même personne est propriétaire de plusieurs lots, auquel cas elle participe autant de fois aux charges qu'elle est propriétaire de lots).

c) sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les différences de surface des parcelles, de volume construit ou d'usage de la construction.

d) non plus enfin que le fait que des parcelles ne soient pas encore construites.

e) non plus enfin que le fait que ces équipements ne soient en fait utilisés que par certains propriétaires.

Toute aggravation des charges d'entretien, du fait de l'un des propriétaires, a pour effet d'obliger ce dernier à payer de ses deniers l'excédent de charge correspondant.

DISPOSITIONS AFFERENTES AUX SERVITUDES ET SUJETIONS DIVERSES

Article trente deuxième - Réseaux et Canalisations

Tout propriétaire de la zone concernée par le présent cahier des charges confère à tous autres, en ce compris la SOCIETE, le passage de tous réseaux, canalisations et écoulement superficiel des eaux pluviales, à condition que le passage se fasse hors l'alignement de ses bâtiments.

Article trente troisième - Opérations de commercialisation de la SOCIETE

I - Pour permettre à la SOCIETE de commercialiser les constructions qu'elle édifiera dans le groupe d'habitations, celle-ci se réserve pendant tout le temps nécessaire d'édifier dans la partie qu'elle choisira, des bureaux de vente, des bureaux administratifs, des halls d'accueil et des maisons ou appartement témoins, ainsi que d'aménager leurs abords publicitaires.

II - Après achèvement de la commercialisation, la SOCIETE procédera à toutes démolitions qu'elle juge opportunes ou conservera tout ou partie des constructions et installations et leur donnera leur destination définitive.

III - Pendant la même durée, la SOCIETE est autorisée à apposer tous panneaux publicitaires destinés à l'information de la clientèle.

Article trente quatrième - Ordures ménagères

I - La Municipalité se charge de l'enlèvement des ordures ménagères moyennant les taxes spécifiques qu'elle établit.

Elle recueille ces ordures en principe le long des voies principales.

II - Le Syndicat de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DU DOMAINE DE BALMA prend souverainement toutes dispositions utiles, sous forme de règlement intérieur, pour que l'entreposage des ordures au lieu où passent les véhicules municipaux ne soit pas générateur de nuisance pour les passants.

Article trente cinquième - Stationnement sur les voies du groupe d'habitations

Sans préjudice de toutes dispositions éventuellement plus contraignantes des autorités compétentes, il est interdit sur toutes les voies de laisser stationner des voitures ou véhicules et plus spécialement des bateaux ou caravanes.

Article trente sixième - Forme et matériau de clôtures

La SOCIETE ne livre ni la clôture de chaque parcelle sur la voie de desserte, ni les clôtures destinées à séparer une parcelle du groupe d'habitation des autres parcelles du même groupe ou de tènements voisins.

La création des clôtures est facultative, néanmoins trois modèles de clôtures s'imposent aux propriétaires :

A/ En ce qui concerne la clôture sur la voie de desserte, celle-ci devra être :

1°) Soit une clôture composé d'un muret de maçonnerie avec briquettes, d'une couleur d'enduit identique à celui de la maison, de 80 centimètres de hauteur, le tout conformément au modèle désigné sous le nom **MURET MACONNE + BRIQUETTES**, et portant le N° 1 sur le plan des clôtures demeuré annexé aux présentes.

2°) Soit une clôture composé d'un muret de maçonnerie avec lisse en bois, d'une couleur d'enduit identique à celui de la maison, de 80 centimètres de hauteur, le tout conformément au modèle désigné sous le nom **MURET MACONNE + LISSE EN BOIS**, et portant le N° 2 sur le plan des clôtures demeuré annexé aux présentes.

Dans le cadre de cette option, il est autorisé de prévoir des poteaux maçonnés de 90 cm de haut, de 30 cm de large.

La clôture établi selon les modèles ci-dessus visés est la propriété divise des divers propriétaires sur la longueur qui les concerne.

Ces propriétaires sont tenus de maintenir la clôture en bon état d'entretien.

Ils ont la faculté de planter toute haie vive le long de la clôture, cette haie vive d'une hauteur maximale de 1,50 Mètre.

Indépendamment de la construction d'une clôture en façade, il est toujours autorisé de planter une haie vive d'une hauteur maximale de 1,50m.

En tout état de cause les clôtures de façade devront être horizontales et non parallèles au terrain au cas de pente.

B/ En ce qui concerne les clôtures destinées à séparer une parcelle du groupe d'habitation des autres parcelles du même groupe ou de tènements voisin, le seul modèle autorisé est celui ci-après visé :

Une clôture composé d'une haie vive avec grillage le tout conformément au modèle désigné sous le nom **HAIE VIVE + GRILLAGE** et portant le N° 3 sur le plan des clôtures demeuré annexé aux présentes. Le tout d'une hauteur maximale de 1,50 Mètre.

Tout propriétaire peut établir une clôture avec haie vive en deça de la ligne séparative. Cette haie est et demeure un bien propre du propriétaire concerné.

La Société n'intervient ni dans la conclusion ni dans l'exécution des accords éventuels et sa responsabilité ne saurait être engagée en cas de transgression des règles ci-dessus, à moins que cette transgression ne soit de son fait.

CHAPITRE 7

DISPOSITIONS AFFERENTES A LA FORCE OBLIGATOIRE DES PRESENTES ET A LEURS MODIFICATIONS

Article trente septième - Caractère des règles posées par le présent cahier des charges

Les règles posées dans le présent cahier des charges sont des règles d'intérêt privé.

Leur respect est assuré par l'Association Syndicale.

Tout propriétaire peut également en demander directement l'application à l'encontre du propriétaire défaillant.

En cas de transgression et de différend, le Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des immeubles est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée ou en dommage-intérêts.

En aucun cas, la SOCIETE ne peut être mise en cause, si ce n'est en qualité de propriétaire ou au titre des obligations contractées par elle et par les présentes.