

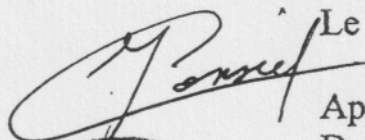
CAHIER DES CHARGES
du LOTISSEMENT de
« VALCROS RIVE DROITE »

Le samedi 19 avril 2003 les corrections aux Statuts et Cahier des Charges concernant la Vidéo Surveillance ont été approuvées en Assemblée Générale par 92,76 % de la totalité des points/voix

Las pages corrigées R.G. S.A.S. : 7
 R.G. C.C. : 3, 6, 12

Ont été paraphées et/ou signée

Le Président du Conseil d'Administration



Approuvé en Assemblée Générale
Du 19 Avril 2003



INTRODUCTION
-----ARTICLE 0.1 - DISPOSITIONS DE L'ARTICLE R 315-9 DU CODE DE
L'URBANISME

L'Article R 315-9 du Code de l'Urbanisme (D.n 77.860 du 26 Juillet 1977 ; D.n 84.223 du 29 Mars 1984).

S'il en est prévu un, le Cahier des Charges du lotissement est joint, pour information, au dossier de lotissement présenté à l'appui de la demande. Ce document contractuel, ainsi que les Statuts de l'Association Syndicale Libre, ne sont pas soumis à l'approbation de l'Autorité compétente.

ARTICLE I - GENESE DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

1.1 - De 1967 à 1988

Le Présent Cahier des Charges est issu d'une suite d'évènements concernant le lotissement général du Domaine de Valcros rappelé brièvement ici.

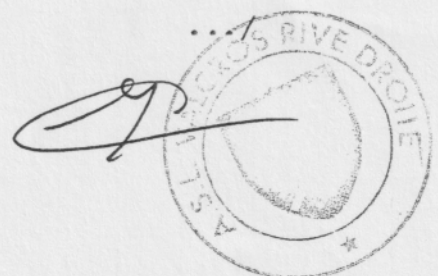
- 30/06/1967 : Approbation par Arrêté Préfectoral en date du 30 Juin 1967 d'un lotissement de 18 Lots primaires sur le Domaine de Valcros. Arrêté publié le 13 Novembre 1967.
- 8/7/1968 & : Deux Arrêtés Préfectoraux approuvent diverses
04/04/1969 : modifications.
- 31/12/1969 : Un Arrêté Préfectoral approuve diverses modifications dont la subdivision du lot primaire N° 4 en deux lots primaires, le N° 4 et le N° 19.

Ces dix neuf lots occupent une superficie de 732,6 Hectares.

Un autre lot sans numéro ni autre qualification si ce n'est son nom de SYLVE, a une superficie de 573,1 Hectares.

Le Cahier des Charges déposé avec les autres pièces du dossier de lotissement définit uniquement les clauses et conditions sous lesquelles seront réalisées les constructions.

- 1970 à 1976 : Vente dans l'ordre des lots primaires N°18, 4, 19 et 1.



1.2 - Lots primaires concernés par le présent Cahier des Charges.

Avril 1989 : Le lotisseur dépose une demande de lotissement dit de "VALCROS RIVE DROITE" constitué par 11 lots primaires Numéros 50 à 60 inclus.

La surface de ces 11 lots primaires est de 90 H 08 a.

Aucun lot primaire ne dépasse les prescriptions du C.O.S.

Les zones d'implantation des constructions sur les lots primaires laissent une surface de 15 % minimum imposée par le règlement du P.O.S., réservée aux espaces boisés, verts ou autres appellations. Ces espaces sont des espaces communs aux propriétaires individuels, résidant sur chacun des lots primaires, après cession à l'Association Syndicale Libre ou copropriété les regroupant.

En outre, une zone de 15% minimum d'espace vert propre au lotissement, de superficie égale à 32 H 62 ca, est implantée dans les zones cadastrales LES ADRETS et RIGAOU.

La surface totale du lotissement est de 131 H 67 ca.

- 1.3 - Pour la clarté de ce qui suit, la plan de division déposé avec le dossier de lotissement sera joint au présent Cahier des Charges dont la condition suspensive d'application est l'approbation du Lotissement de "Valcros Rive Droite" par les Autorités Administratives compétentes.
- 1.4 - Les réseaux électriques et téléphoniques sont souterrains.
- 1.5 - Pour la clarté de ce qui suit, il est précisé que le sigle A.S.L. signifie Association Syndicale Libre.

*
* *



CHAPITRE I
-----OBJET ET PORTEE DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

ARTICLE 2 - OBJET ET FORCE OBLIGATOIRE DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

- 2.1 - Le présent Cahier des Charges a pour objet de définir les règles d'intérêt privé régissant les rapports :
- du lotisseur et des propriétaires des lots primaires du lotissement,
 - des propriétaires des lots primaires, quel qu'en soit le lotissement, entre eux.
- 2.2 - Il s'impose auxdits propriétaires et à leurs ayants droit.
- 2.3 - Le respect en est assuré par l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE du lotissement de VALCROS RIVE DROITE et à son défaut, par tout propriétaire qui peut en demander directement l'application au Tribunal de Grande Instance du lieu de situation du lotissement.
- 2.4 - Toutes dispositions contenues dans chaque Cahier des Charges propres à chaque lot primaire ne peuvent être contraires à celles du présent, sauf dans le cas de contraintes supplémentaires.

ARTICLE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUS LES LOTS SANS EXCEPTION

Toutes autres dispositions du présent Cahier des Charges sont applicables à tous les propriétaires dès la réalisation de la condition suspensive visée en 1.3.

*
* *



CHAPITRE II
-----DISPOSITIONS AFFERENTES AUX BIENS ET EQUIPEMENTS COMMUNS

ARTICLE 4 - BIENS ET EQUIPEMENTS COMMUNS

- 4.1 - On entend par équipements communs, quel que soit l'endroit où ils sont situés sur le Domaine, tous les ouvrages de viabilité, réseaux et distribution (V.R.D.) prescrits par les arrêtés d'autorisation du lotissement et prévus par le Règlement de lotissement et par le Programme de Travaux, ce après qu'ils ont été réalisés et déclarés aptes à leur destination.
- 4.2 - On entend par biens communs, les éléments immobiliers constitués par lesdits ouvrages, par les voies de desserte, par tous les terrains hors des lots primaires.
- 4.3 - Il est précisé que les espaces naturels, situés en zone N.D du P.O.S, et dénommés La SYLVE et La PRAIRIE ainsi que les barrages et leurs retenues d'eau qui s'y trouvent sont exclus des biens communs du lotissement de VALCROS RIVE DROITE.
- 4.4 - Il est précisé que les équipements communs, ainsi que les biens communs visés en 4.1 et 4.2 ci-dessus et qui font l'objet des présentes dispositions sont ceux afférents aux lots primaires et ne se confondent pas avec ceux qui seraient réalisés ou créés à l'intérieur desdits lots en vue d'en permettre l'utilisation et, le cas échéant, la subdivision en sous lotissement de lots primaires ou parcelles individuelles.

S'agissant des biens et équipements à l'intérieur des lots ou lotissements primaires, leur statut est réglé par les pièces des dossiers de subdivision, en ce compris, le cas échéant, leurs Cahiers des Charges respectifs.

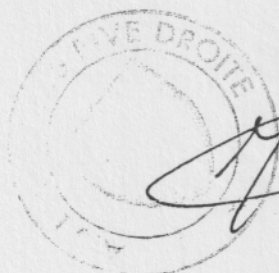
ARTICLE 5 - PROPRIETE ET ENTRETIEN DES BIENS ET EQUIPEMENTS COMMUNS
RAPPELS DES PRINCIPES

- 5.1 - Le lotisseur ne transfère pas aux acquéreurs de lots primaires la propriété indivise des biens et équipements communs.

En revanche, il en transfère gratuitement la propriété à l'A.S.L. du Lotissement de "Valcros Rive Droite", dans les conditions prévues en l'article 7 ci-après.

- 5.2 - L'entretien des biens et équipements est assumé par l'A.S.L. dès leur mise en service, dès lors que sera intervenue la constatation contradictoire, toutes réserves levées, de l'achèvement de la conformité et de l'aptitude des biens et équipements en question à l'utilisation à laquelle ils sont destinés.

.../



- 5.3 - Pour l'application de ces principes, les règles particulières suivantes sont établies.

ARTICLE 6 - MAITRISE DE L'OUVRAGE

- 6.1 - Le lotisseur est seul maître d'ouvrage pour la réalisation des équipements communs.
- 6.2 - Le lotisseur exerce seul, s'il y a lieu et s'il le juge opportun, les droits et actions que, en sa qualité de maître de l'ouvrage, le loi ou la convention lui confèrent à l'encontre des locateurs d'ouvrage et de tous tiers.
- 6.3 - La réception des ouvrages est de la seule responsabilité du lotisseur. L'A.S.L. assiste aux opérations de réception et de vérification de conformité, les procès-verbaux de réception, le cas échéant de levées de réserves, et les certificats de conformité sont communiqués à l'A.S.L. du Lotissement de "Valcros Rive Droite".

ARTICLE 7 - TRANSFERT DE PROPRIETE A L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

- 7.1 - Le transfert de propriété porte sur des biens ou des équipements achevés.

Il y a achèvement au sens de l'alinéa qui précède lorsque l'objet du transfert est conforme aux prescriptions de l'arrêté de lotissement, du Règlement, du Programme de Travaux et aux règles de l'art et que, par ailleurs, il est apte à être utilisé sans réserves ni malfaçons et conformément à sa destination.

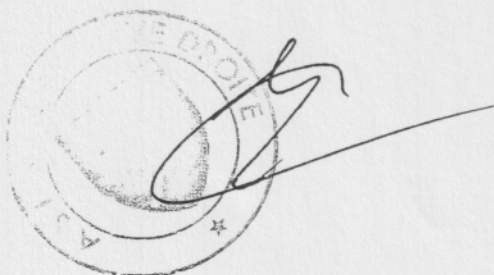
- 7.2 - Pour l'application du 7.1 ci-dessus, il est stipulé que les terrains communs hors des lots primaires et des voies de desserte sont destinés à demeurer dans leur état naturel, sans préjudice de leur entretien et du respect des dispositions de sécurité contre l'incendie.

Il est précisé que ces terrains avant leur transfert seront l'objet d'un débroussaillage conforme aux règles en vigueur.

- 7.3 - Le transfert à l'A.S.L. du Lotissement de "Valcros Rive Droite" est opéré, sur l'initiative du lotisseur ou sur la demande de l'A.S.L. du Lotissement de "Valcros Rive Droite", lorsque les biens et équipements objets du transfert sont achevés au sens des 7.1 et 7.2 ci-dessus et que, leur localisation étant définie, leur identification cadastrale a eu lieu.

Les transferts peuvent être partiels et successifs.

.../



- 7.4 - L'A.S.L. du Lotissement de "Valcros Rive Droite" ne peut pas se refuser au transfert total ou partiel offert par le lotisseur, à moins que l'objet du transfert ne soit pas achevé et apte à être utilisé, conformément à sa destination, tous défauts de conformité ou malfaçons supprimés.

Il est précisé à cet égard ce qui suit.

Avant toute réalisation d'un transfert, le lotisseur invite l'A.S.L. à constater contradictoirement l'achèvement et l'aptitude à l'utilisation conformément à la destination. Il est dressé un procès-verbal qui fait état, le cas échéant, des réserves de l'Association Syndicale Libre (A.S.L.).

L'A.S.L. ne peut refuser de constater l'achèvement et d'accepter le transfert que si ses objets sont affectés de défauts de conformité substantiels ou de malfaçons rendant les objets du transfert impropres à leur utilisation. En revanche, la constatation de l'achèvement et la réalisation du transfert n'emportent pas, par elles-mêmes, renonciation de l'A.S.L. à demander la réparation des défauts de conformité ou de malfaçons ayant fait l'objet de réserves insérées au procès-verbal de constatation de l'achèvement.

- 7.5 - Après que la mise en service de l'équipement ou du bien objet du transfert a été acceptée par l'A.S.L. du Lotissement de "Valcros Rive Droite" et que l'obligation d'entretien par l'A.S.L. est née, suivant ce qui en a été dit en l'article 5.2, les réserves de l'A.S.L. au sens de l'article 7.4 ci-dessus ne peuvent avoir pour objet un défaut d'entretien ou d'usure normale.

- 7.6 - Le transfert à l'A.S.L. est réalisé par un acte authentique.

Le transfert est gratuit. Le lotisseur assume les frais et droits d'acte.

L'acte est dressé aux conditions ordinaires et de droit et, en outre, aux conditions particulières suivantes.

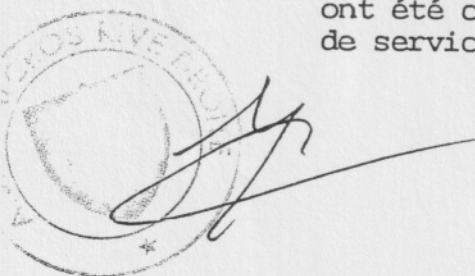
Le lotisseur s'oblige, le cas échéant, à réparer avant le transfert, les défauts de conformité ou les malfaçons faisant l'objet de réserves.

L'A.S.L. est subrogée, le cas échéant, dans les droits et actions du lotisseur à l'encontre de ces locataires d'ouvrage.

ARTICLE 8 - INDISPONIBILITE DES BIENS ET EQUIPEMENTS COMMUNS

- 8.1 - Le lotisseur s'interdit d'aliéner la propriété des biens et équipements communs, si ce n'est au profit de l'A.S.L. du Lotissement de "Valcros Rive Droite", dans les conditions qui ont été ci-dessus précisées ou au profit des concessionnaires de services publics.

.../



8.2 - Il s'interdit également de donner lesdits biens et équipements en location à des tiers.

ARTICLE 9 - ENTRETIEN DES BIENS ET EQUIPEMENTS COMMUNS

9.1 - Les règles afférentes à l'entretien et à la contribution des propriétaires sont posées dans les Statuts de l'A.S.L. du Lotissement de "Valcros Rive Droite", Article III - OBJET § 1° et 2°.

Il est rappelé à cet égard que l'A.S.L. assume l'obligation d'entretien, dès la mise en service et dans les conditions définies à l'article 5.2 ci-dessus.

ARTICLE 10 - PROTECTION CONTRE L'INCENDIE DES ESPACES BOISES

L'autorité administrative compétente et la loi fixent les règles et responsabilités en ce qui concerne les espaces boisés.

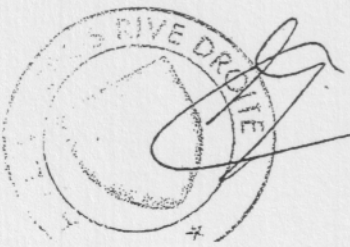
L'A.S.L. assume les charges et responsabilités qui lui incombent pour ses biens. Elle veille à ce que chaque lot primaire assume les siennes en ce qui concerne les surfaces dont elle est responsable.

Le lotisseur assume les charges et responsabilités qui lui incombent en ce qui concerne les espaces naturels La SYLVE et La PRAIRIE et les barrages qui y sont situés.

ARTICLE 11 - CHARGES DUES AU FAIT OU A LA FAUTE D'UN PROPRIETAIRE

11.1 - Il est rappelé que, conformément à l'article XXIII des Statuts de l'A.S.L. en son paragraphe 3°), les frais et charges entraînés par le fait ou la faute d'un membre de l'A.S.L. ou d'une personne dont celle-ci est légalement responsable, sont à la charge exclusive de ce membre et qu'il en est ainsi, notamment, pour les dépenses de remise en état des équipements du lotissement consécutives à l'utilisation des voies pour les travaux de construction. Pour l'application de cette règle, les dispositions suivantes sont établies.

.../



- 11.2 - Tout propriétaire qui veut réaliser les équipements internes d'un lot primaire ou qui veut édifier des constructions sur son lot, primaire ou non, a l'obligation d'en informer l'A.S.L, préalablement à l'engagement des travaux, et de lui fournir les éléments techniques nécessaires à l'appréciation de la nature et de l'importance des travaux et plus spécialement des circulations des engins et véhicules de charge qui seront nécessaires.

L'A.S.L. si elle le souhaite demande à la Commission de Contrôle et de Surveillance des futurs équipements et constructions de faire établir pour les travaux concernés un Cahier des Charges et de Prescriptions, réglementant les accès et les sujétions de circulation des engins et véhicules et imposant toutes mesures appropriées. Le Cahier comporte également des clauses de pénalité, en cas de transgression.

La Commission notifie le Cahier des Charges et de Prescriptions au propriétaire, pour lequel ce Cahier est obligatoire, à charge par lui d'en imposer le respect à ses entrepreneurs.

L'A.S.L. veille à l'application du Cahier. Elle débite le propriétaire, le cas échéant, des pénalités prévues et des frais occasionnés.

- 11.3 - Dans la même éventualité que ci-dessus en 11.2, les voies empruntées par les engins et véhicules du propriétaire concerné sont réputées en bon état d'entretien, à moins que le propriétaire ait fait établir, préalablement aux travaux, un constat contradictoirement avec l'A.S.L, duquel il résulterait que les voies comportaient déjà des désordres.
- 11.4 - Lors de l'examen du dossier de demande de lotir avec, ou non, constructions groupées, la commission de contrôle et de surveillance des futurs équipements et construction soumet au conseil d'administration de l'A.S.L. Valcros Rive Droite ladite demande afin de décider si une caution bancaire ou des fonds bloqués sont nécessaires pour les remises en état des voies, aménagements paysagers, ouvrages, etc... qui risquent d'être endommagés lors de l'exécution des travaux.

Le Conseil d'Administration fixe le montant des sommes à cautionner et les modalités de mise en oeuvre.

Cette caution ou ces fonds bloqués ne peuvent être utilisés par l'A.S.L. du lotissement de Valcros Rive Droite regroupant les lots primaires que si le Maître d'ouvrage n'exécute pas ses obligations après mise en demeure restée infructueuse plus d'un mois.

Un constat des lieux et des ouvrages, dont l'A.S.L. du Lotissement de Valcros Rive Droite a la charge, sera effectué avant tout début des travaux. Les frais de constat sont à la charge de l'acheteur.



.../

ARTICLE 12 - DISPOSITIONS AFFERENTES A L'ASSAINISSEMENT

12.1 - Station d'épuration.

La Station d'épuration est commune à tous les lots primaires et lotissements situés sur le Domaine de Valcros, quelle que soit leur situation particulière. La convention d'affermage précise les règles de répartitions des frais de raccordement entre l'aménageur et les propriétaires ou abonnés.

Les travaux de réalisation de la station d'épuration créent des servitudes d'exécution, de surveillance et d'entretien applicables à tous les lots primaires situés sur le Domaine de Valcros.

12.2 - Rappel des dispositions concernant l'assainissement.

12.2.1. La création d'une station d'épuration, ainsi que des liaisons avec le ou les lots primaires qu'elle dessert jusqu'à la limite des lots primaires est de la responsabilité de l'aménageur.

Le propriétaire du lot primaire ou d'un lotissement se raccorde, à ses frais, à la canalisation de liaison.

12.2.2. La convention d'affermage pour l'exploitation et l'entretien des ouvrages et réseaux d'assainissement du Domaine de Valcros passée entre :

- l'Aménageur, la SA DU DOMAINE DE VALCROS,
- l'Utilisateur, l'Association Syndicale Libre Générale du Domaine de Valcros dite SYNDICAT DU DOMAINE DE VALCROS.
- LE FERMIER, LA COMPAGNIE GENERALE DES EAUX, fixe les conditions dans lesquelles le fermier assure le fonctionnement et l'entretien des ouvrages d'assainissement définis ci-après ainsi que ceux qui viendront s'y ajouter pendant la durée de la convention.

.../



Ces ouvrages sont et seront constitués essentiellement par :

- a) des réseaux primaires et secondaires d'eaux usées du Domaine,
- b) une station d'épuration de 6000 puis 12 000 équivalent habitants, qui a remplacé les lagunes antérieures après constatation de son bon fonctionnement en respect des prescriptions de l'Arrêté préfectoral du 23 Novembre 1989 qui a autorisé le rejet de ses effluents en milieu naturel.

Cette convention sera annexée au présent Cahier des Charges.

Un règlement pour la fourniture d'eau potable et le service d'assainissement à l'intérieur du Domaine de Valcros fixe les règles applicables aux abonnés. L'abonnement est obligatoire.

Le montant de la surtaxe d'assainissement est fixé par le Conseil d'Administration de l'A.S.L. Syndicat de Valcros. La surtaxe est perçue par le fermier auprès des usagers. Il reverse les recettes conformément à l'article 31 de la convention.

Ces recettes sont utilisées pour :

- Payer la prime d'assurances de l'assainissement, la Station d'épuration, des équipements et réseaux d'assainissement
- Le reliquat est versé sur le Compte "réserve pour le renouvellement des équipements et garantie sur travaux"

Dans cette convention, sont fixées les charges d'entretien et de réparation à la charge du fermier, de renouvellement ou de gros entretien qui peuvent incomber à l'A.S.L. Syndicat du Domaine de Valcros (art. 67).

Pour la répartition des charges lui incombant, cette A.S.L. répartit les dépenses entre les lots primaires ou groupements de lots primaires, conformément à l'article XXIII des Statuts "Principe de la répartition des charges".

- 12.3 - Les dispositions en 12.2.2 cessent de s'appliquer si la Commune, par son organisme gestionnaire du service d'assainissement, se charge de l'entretien. En ce cas, les lotis versent audit organisme les redevances qu'il est autorisé à percevoir par son propre Cahier des Charges.

ARTICLE 13 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA DISTRIBUTION DE L'EAU

- 13.1 - L'eau potable est distribuée dans le Domaine par le Syndicat intercommunal des Eaux, dont la Commune de LA LONDE LES MAURES fait partie.

- 13.2 - Tout propriétaire demande, le moment venu, un abonnement aux conditions fixées par la Commune.

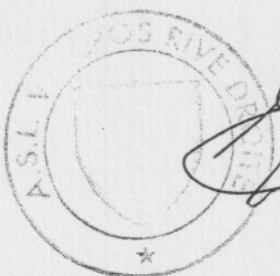


.../

ARTICLE 14 - SERVITUDES DE PASSAGES

Pour assurer l'entretien des réseaux et des installations de distribution d'eau ou d'assainissement et d'éclairage public à l'intérieur des lots primaires et secondaires, une servitude de passage et d'intervention est créée, au bénéfice des agents chargés dudit entretien. Toute A.S.L., ou propriétaire individuel, est tenue de s'y conformer.

*
* *



CHAPITRE III

DISPOSITIONS AFFERENTES AUX VENTES

ARTICLE 15 - CONDITIONS ADMINISTRATIVES DES VENTES

Les ventes sont conclues, conformément à la réglementation en vigueur, après que le Préfet a constaté l'exécution des travaux prescrits, pour les lots vendus, et a délivré au lotisseur les certificats prévus par la réglementation en vigueur et notamment par l'Article R.315-33.

ARTICLE 16 - OPERATIONS CADASTRALES ET BORNAGE

16.1 - Il est fait observer que le plan de division des lotissements du Domaine approuvé par les Arrêtés visés en 1.2 ci-dessus n'ont pas fait l'objet, préalablement à ces approbations, d'une opération cadastrale.

En conséquence, il sera procédé à cette opération préalablement à toute vente, ce aux frais du lotisseur.

16.2 - En revanche, les opérations de bornage seront effectuées contrairement aux frais de l'acquéreur.

ARTICLE 17 - CONDITIONS CIVILES DES VENTES

17.1 - Les ventes sont conclues sans garantie de contenance, par rapport aux énonciations figurant au tableau des lots primaires faisant l'objet du Règlement du lotissement de "Valcros Rive Droite".

Toute différence fera la perte ou le profit de l'acquéreur, quel que soit le pourcentage de la différence.

17.2 - Les ventes sont conclues sans garantie du sol et du sous-sol pour vices cachés ou autres causes mais sans préjudice de ce qui a été dit au Chapitre II en ce qui concerne les relations du lotisseur et de l'A.S.L.

17.3 - Les ventes sont conclues sans garantie d'obtention d'aucun

permis de construire ou de lotir par voie de subdivision, chaque acquéreur faisant son affaire, en vertu, dans les limites et aux conditions posées par le Règlement de lotissement, d'obtenir un permis de construire ou une autorisation de procéder à une subdivision.

17.4 - L'acquéreur devra supporter, à compter de l'entrée en jouissance, tous impôts et taxes auxquels le terrain vendu est assujéti, y compris toutes les taxes qui seront mises en recouvrement en vertu du permis de lotir.

.../



17.5 - L'acquéreur devra prendre à sa charge, en ce qui concerne son lot, tous les relations et accords à passer avec tous les services publics ou privés, quels qu'ils soient (télévision, eau, E.D.F., voirie, assainissement, etc...) de telle sorte que le vendeur ne soit en aucune manière concerné par ces problèmes et leur développement, ainsi que le paiement de tous les plans, relevés de géomètre, etc..., nécessaires et préalables à la mise en place de son opération.

17.6 - L'acquéreur adhèrera, du seul fait de la conclusion de la vente, à l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE des propriétaires des lots primaires constituant le lotissement de VALCROS RIVE DROITE et exécutera les clauses et conditions des statuts de cette association.

L'acquéreur assumera, à compter de la date de la présente vente, le paiement de la quote-part des charges afférentes au terrain vendu, mises en recouvrement par l'Association Syndicale.

L'acquéreur sera tenu de communiquer semestriellement au Directeur de l'A.S.L. du lotissement de VALCROS RIVE DROITE, les noms, prénoms et adresses de tous futurs propriétaires.

17.7 - L'acquéreur devra respecter toutes les dispositions du cahier des charges du lotissement de VALCROS RIVE DROITE.

Le respect du cahier des charges inclut l'acceptation sans réserve, par l'acquéreur, des conventions relatives à la desserte en eau et assainissement du DOMAINE DE VALCROS.

17.8 - L'acquéreur devra respecter les stipulations ci-après :

" La marque "VALCROS" et tous symboles ou toutes
 " représentations graphiques afférents à cette marque sont
 " la propriété exclusive de la S.A. DU DOMAINE DE VALCROS et
 " ont été déposés à l'INSTITUT NATIONAL DE LA PROPRIETE
 " INDUSTRIELLE, dont le siège est à Paris (8ème), 26 Bis,
 " Rue de Léningrad, suivant procès-verbal de dépôt
 " enregistré le 20 Avril 1970, sous le numéro 96.690.
 " Toutefois, la S.A. DU DOMAINE DE VALCROS ne voit pas "
 " d'inconvénient à ce que les acquéreurs utilisent pour les
 " besoins de leur publicité le nom et les symboles de
 " VALCROS, mais elle entend se réserver le contrôle de
 " l'usage qui en sera fait tant à l'extérieur qu'à
 " l'intérieur des limites territoriales du Domaine, dans un
 " souci d'harmonisation des intérêts de chacun, de la
 " signalisation, de protection des sites et d'esthétique
 " générale conformément à l'esprit des autorisations
 " administratives qui lui ont été accordées".

*

* *



CHAPITRE IV
-----COMMISSION DE CONTROLE ET DE SURVEILLANCE DES FUTURS EQUIPEMENTS ET
CONSTRUCTIONS DU LOTISSEMENT DE VALCROS RIVE DROITE.ARTICLE 18 - COMMISSION DE CONTROLE ET DE SURVEILLANCE DES FUTURS
EQUIPEMENTS ET CONSTRUCTIONS DES LOTS PRIMAIRES.

La Commission répartit en son sein les fonctions de contrôle et de surveillance techniques dans le but d'en assurer une coordination harmonieuse, souple et efficace, quelles que soient les missions demandées :

- d'Assistance avant et pendant l'élaboration des demandes d'autorisation de lotir,
- de suivi de l'exécution des travaux,
- de contrôle de la conformité de ceux-ci avant la demande de conformité auprès des autorités ayant donné l'autorisation de lotir,
- Les conditions de rémunérations éventuelles seront fixées en commission.

ARTICLE 19 - CONTROLE ET SURVEILLANCE DES CONSTRUCTIONS

La commission répartit en son sein les fonctions de contrôle et de surveillance des constructions qu'elles soient groupées ou individuelles.

Les conditions de rémunérations éventuelles seront fixées en commission.

Dans le cas des constructions individuelles celles-ci doivent s'effectuer uniquement sur les terrains des lots primaires.

19-1 - Les Constructions groupées, difficiles à séparer des opérations techniques de lotissement, sont pour les demandes d'autorisation, effectuées en simultanéité avec les demandes de lotissement.

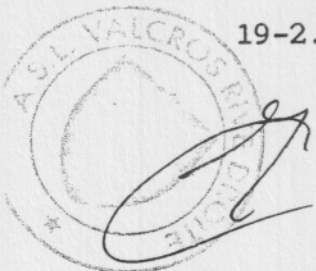
S'y ajoutent les problèmes accrus de qualité et protection : du site, de l'environnement en général, et des habitants en particulier.

Ceci dans le respect absolu du plan d'occupation des sols (P.O.S.) et des règlements particuliers des lotissements ou sous lotissements. Le suivi des travaux et les demandes de conformité sont uniquement du ressort des demandeurs.

Pour éviter la prolifération des antennes individuelles et paraboliques de réception, de télévision et de modulation de fréquence, il est vivement conseillé aux aménageurs de lots primaires de créer dans chaque lotissement un réseau de télédistribution qui peut se réaliser en même temps que le réseau de téléphone.

19-2 - Demande de permis de construire individuels

19-2.1 Pour l'instruction des permis de construire individuels le demandeur doit, avant la mise en fonctionnement de l'A.S.L. particulière du lotissement ou des sous lotissements du lot primaire, saisir l'Architecte de son lot primaire qui instruit le dossier selon son Règlement intérieur pour accord préalable au dépôt de la demande de permis de construire.



Après la mise en fonctionnement de l'A.S.L. particulière, ses statuts et cahier des charges fixeront les particularités de l'instruction du dossier de demande d'autorisation de construire, sur Valcros Rive Droite, individuellement.

19-2.2 Constitution des dossiers

Afin de faciliter la constitution des dossiers il est rappelé ce qui suit.

Un dossier de demande d'autorisation à présenter doit comporter :

- 1° Un plan topographique issu du dossier du lot primaire, sur les aires de construction ou d'aménagement, et ce y compris les raccordements aux voies d'accès, à l'échelle du 1/200ème, comportant les courbes de niveau et les emplacements des arbres.
- 2° Un plan de masse établi sur ce plan topographique des constructions avec indication de l'altimétrie, des niveaux, et des hauteurs de la construction.
- 3° Les plans de distribution des niveaux et les plans des façades avec indication du terrain naturel existant avant travaux et projeté.
- 4° Une coupe principale parallèle à la pente avec indication du terrain naturel existant avant travaux et projeté.
- 5° Une coupe principale perpendiculaire à la pente avec indication du terrain naturel existant avant travaux et projeté.
- 6° Une notice descriptive comportant l'indication de la nature et de la couleur des matériaux.
- 7° Un engagement du pétitionnaire d'avoir terminé l'aspect extérieur de sa maison dans un délai de deux ans à partir du commencement des travaux (date à notifier à la commission de contrôle).

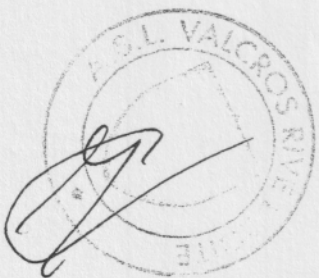
Cet engagement est reproduit ci-après :

Je soussigné.....
Propriétaire.....

M'engage, conformément à l'article 19.2.2. du Cahier des Charges de l'Association Syndicale du Domaine de Valcros, à terminer les travaux extérieurs : enduits, menuiseries, etc... soit HORS D'EAU, HORS D'AIR et à évacuer matériels et matériaux y compris des déchets de chantier dans le respect de l'environnement et l'agrément des voisins, dans les 2 ans à partir de début des travaux.

Pour servir et valoir ce que de droit

FAIT A , Le .../...



Le pétitionnaire doit, en outre, remettre la totalité des pièces qui doivent être jointes à la demande de permis de construire.

19-3 Dispositions particulières

19-3.1 Clotures et portails

Les dispositions de l'article 19.2 ci-dessus sont applicables aux clôtures et portails.

19-3.2 Reconstruction - Extension de construction

Les règles énoncées ci-dessus sont applicables, en cas de reconstruction par suite de sinistre ou de vétusté, comme en cas d'extension aux constructions.

19-3.3 - Les tentes, caravanes, camping-cars et toutes constructions mobiles ou précaires sont interdites même à titre provisoire, sauf nécessités de chantier expressément autorisés par le Président du CA de l'A.S.L. Valcros Rive Droite sur proposition de l'architecte du lot primaire considéré, et pour une durée précise et limitée.

19-4 Déclaration des Constructions réalisées au Conseil d'administration de l'A.S.L. Valcros Rive Droite.

19-4.1 Constructions Groupées

Au reçu du certificat de conformité l'aménageur communique au Président de l'A.S.L. Valcros Rive Droite la Constructibilité totale réalisée en vue de l'établissement des points/voix.

19-4.2 Constructions individuelles

L'aménageur du lot primaire, ou son architecte, informe le Président de l'A.S.L. Valcros Rive Droite du SHON accordé et réalisé pour chaque construction individuelle jusqu'à la mise en fonctionnement de l'A.S.L. Particulière.

Après la mise en fonctionnement de l'A.S.L. particulière, celle-ci effectue sa déclaration de constructibilité annuelle, avant l'assemblée générale sur demande du Conseil d'administration de l'A.S.L. Valcros Rive Droite.



CHAPITRE V

DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 20 - MODIFICATION AU PRESENT

Le présent peut être modifié dans les conditions qui sont prévues par les Statuts du Syndicat.

ARTICLE 21 - PUBLICITE FONCIERE

Le présent est publié au fichier immobilier, à la diligence du lotisseur.

*
* *

*Certifié
conforme à
l'original*

Approuvé en Assemblée Générale
du 9 JUIN 1999
A l'unanimité des co-lotis.

P. Noisif
Le Président

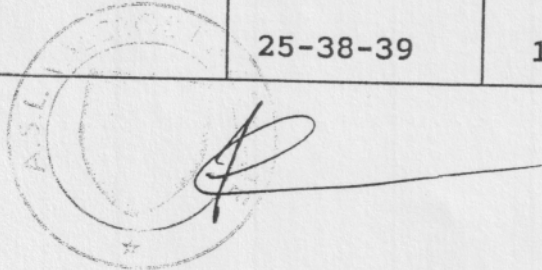


REPERAGE DES VOIES

RD-CC-20

PARTIE	SECTION	LONGUEUR INDICATIVE	SENS	LOTS DESERVIS
Voies Primaires Rive Droite	4-26-27	500	DS	50-51 à 60 + B. BELVEDERE + LES CHENES + HOTELIERE + S.A. GOLF + SA DOMAINE + B. BELVEDERE
	27-28-29	280	DS	50 + B. BELVEDERE
	6-13	290	SU	51-52-53-54-55-56 SA GOLF + HOTELIERE + SA DOMAINE
	13 à 14 W - X	750	SU	51-52-53-54-55-56- SA GOLF + HOTELIERE + SA DOMAINE
	15-18	160	SU	51-52-53-54-55-56 + SA DOMAINE
	14-15	300	SU	51-52-53-54-55-56 + SA GOLF + HOTELIERE + SA DOMAINE
	17-16	185	DS	51-57-58-59 + SA GOLF + HOTELIERE + SA DOMAINE
	16-24-25	400	DS	51- HOTELIERE + SA DOMAINE
	27-21	140	DS	51-52-53-54-55-56-57-58-59- SA GOLF + HOTELIERE + SA DOMAINE
	13-21	220	DS	51-52-53-54-55-56-57-58-59- SA GOLF + HOTELIERE + SA DOMAINE
	21-20	520	SU	51-52-53-54-55-56- SA GOLF + HOTELIERE + SA DOMAINE
	20-19	270	SU	51-53-54-55-56 + SA GOLF + HOTELIERE + SA DOMAINE
	29-30-31	450	DS	50 + RESERVOIR A
	21 à 22	964	DS	52-54-55-56-57-58-59
	22 à 23	510	DS	54-55-56-58-59
	23-17	750	DS	56-59
	19-14	270	DS	51-52-53-54-55-56 + SA GOLF + HOTELIERE + SA DOMAINE
	17-18	110	DS	51-56 + SA GOLF + HOTELIERE + SA DOMAINE
	19-18	800	SU	51-54-55-56 + SA GOLF + HOTELIERE + SA DOMAINE
	25-38-39	100	DS	SA DOMAINE

Las Armes AMANO



Entre V - 13 - W - X - 14 - 15 - Y -, la servitude de passage est maintenue en double sens jusqu'à la réalisation des travaux de la tranche 2.

Entre 14 - 15 - Y -, la servitude de passage est maintenue en double sens jusqu'à la réalisation des travaux de la tranche 5.

o o

