

**ASSOCIATION du LOTISSEMENT du  
DOMAINE de l'ETOILE**

**Association Syndicale Libre (ASL) – Loi du 21 Juin  
1865**

**Modifiée par l'ordonnance du 1<sup>er</sup> Juillet 2004  
Loi du 2004-1343 du 9 décembre 2004**

Sigle

:

**A.L.D.E.**

Siège :

**Domaine de l'Etoile  
2065 Avenue Marcel Pagnol 06610  
La Gaude**

## **STATUTS**

**DU LOTISSEMENT DU «  
DOMAINE DE L'ETOILE »**

**Sis sur le Territoire des Communes de LA GAUDE, CAGNES SUR MER  
et SAINT LAURENT DU VAR (Alpes Maritimes)**

**Edition :OCTOBRE 2018**

**récépissé prefecture : 25/10/2018**

**JO : 6-20180044 03/11/2018**

**N° SIRET : 383 378 353 000 15 – APE : 703D – Tel : 04 93 14 03 97**

## **SOMMAIRE**

### **DEFINITIONS**

#### **Article 1 CHAMP D'APPLICATION ET SITUATION**

#### **Article 2 PROPRIETE**

##### **2-1 Origine**

##### **2-2 Composition – Attributions**

#### **Article 3 – ASSOCIATION SYNDICALE**

##### **3-1 Dispositions générales**

###### **Article 3-1a - membres**

###### **Article 3-1b - siège**

###### **Article 3-1c - objet**

###### **Article 3-1d - cotisations**

##### **3-2 Assemblées Générales**

###### **Article 3-2a - membres**

###### **Article 3-2b - voix**

###### **Article 3-2c -représentation**

###### **Article 3-2d – liste des membres**

###### **Article 3-2e – date de l'AGO**

###### **Article 3-2f – AG extraordinaire**

###### **Article 3-2g - convocation**

###### **Article 3-2h - présidence**

###### **Article 3-2i – modalités des votes**

###### **Article 3-2j – types de majorités**

###### **Article 3-2k - compétence**

###### **Article 3-2l – majorités requises**

##### **3-3 Syndicat**

**Article 3-3a - composition**

**Article 3-3b - candidature**

**Article 3-3c – durée du mandat**

**Article 3-3d – renouvellement des membres**

**Article 3-3e - présence - représentation**

**Article 3-3f - suppléant**

**Article 3-3g – réunion du syndicat**

**Article 3-3h – présidence des réunions du syndicat**

**Article 3-3i - délibération**

**Article 3-3j - compétences**

**Article 3-3k – exécution des décisions du syndicat**

**Article 3-3l – registre des délibérations**

**3-4 Directeur**

**3-5 Cotisations**

**Article 3-5a – mode de calcul et de paiement**

**Article 3-5b**

Commentaire [M1]: ti

-- mutations

**Article 3-5c - excédents**

**3-6 Dissolution**

**Article 4 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS SUR LES ESPACES PRIVATIFS**

**Article 5 - DISPOSITIONS RELATIVES A L'UTILISATION DES ESPACES PRIVATIFS**

**5-1 Généralités**

**5-2 Réseaux**

**Article 5-2a Eau**

**Article 5-2b Assainissement**

**Article 5-2c Eaux pluviales**

**Article 5-2d Electricité**

**Article 5-2e Télécommunications**

**5-3 Clôture des lots**

**5-4 Accès et parkings**

**5-5 Zones à usage sportif, tertiaire et touristique**

**5-6 Espaces privatifs non bâtis**

**Article 5-6a - Déboisement et reboisement**

**Article 5-6b - Aspect**

**Article 5-6c - Obligations des colotis**

## **Article 6 - ESPACES PRIVES COLLECTIFS**

**6 -1 Espaces verts et forestiers**

**6 -2 Equipement de V.R.D, transformateurs, etc.**

**6.3 Voirie**

**6 -4 Parkings**

**6 -5 Circulation**

**6 -6 Stationnement**

**6 -7 Entretien - maintenance - investissement**

**6 -8 Pistes, chemins et équipements**

## **Article 7 – DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES**

**Article 7-1 – Jouissance des lieux**

**Article 7 -1a - Activités et manifestations**

**Article 7 -1b - Animaux domestiques**

**Article 7-1c - Abris de jardins**

**Article 7 -1d – Signalisation**

**Article 7 -1e - Assurance incendie**

**Article 7 -1f - Usage professionnel**

**Article 7 -1g - Servitude de passage**

**Article 7 -1h - Locaux poubelle**

**Article 7 -1i - Ecobuage**

**Article 7 2 - Règlementation et sanctions**

**Article 8 - Rétrocession à la commune**

## **DEFINITIONS**

Aire de manœuvre	Selon le PPRIF, elle doit permettre aux véhicules de secours de reprendre le sens normal de la circulation en effectuant au plus une marche arrière de moins de 15 mètres
Aire de retournement	Selon le PPRIF, elle doit permettre de faire demi-tour dans une impasse
ALDE	Association du Lotissement du Domaine de l'Etoile. C'est une ASL
Arbre de haute futaie	Arbre de plus de 2m selon le code de l'urbanisme

AG	Assemblée Générale. Elle peut être Ordinaire ou extraordinaire
ASL	Association Syndicale Libre, constituée de l'ensemble des propriétaires du lotissement
Charges	Ensemble de tous les frais générés pour le fonctionnement et l'entretien la maintenance et l'investissement du Domaine de l'Etoile
Coloti	Propriétaire d'un ou plusieurs lots faisant partie d'un lotissement
Domaine de l'étoile	Nom du Lotissement
Espace privatif	Cf. lot privatif
Espace privé collectif	Espace appartenant à l'ALDE ou géré par l'ALDE
Exploitant	Celui qui assure la conduite, l'entretien et la maintenance, voire l'investissement
Lot privatif	Lot appartenant à un ou plusieurs propriétaires moral ou physique. Il peut comporter plusieurs parcelles, ou ils peuvent être regroupés sur une seule parcelle,
Lotissement	Ensemble des lots privatifs et privés collectifs
Majorité qualifiée	A l'ALDE, elle est obtenue par 2/3 ou plus des membres possédant 2/3 ou plus des voix.
Majorité simple	50% + 1 des voix des présents et représentés hors abstention
Parcelle cadastrale	Unité foncière définie par le cadastre
Plan parcellaire	Il comprend la totalité des parcelles constituant le Domaine de l'Etoile
Plan de zonage du PLU	Il est tiré du PLU en vigueur
Plan de zonage du PPRIF	Il est constitutif du PPRIF en vigueur
PLU	Plan Local d'Urbanisme
Propriété collective	Ensemble des espaces privés collectifs
PPRIF	Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt
PSG	Plan Simple de Gestion de la forêt
Quote-part du fond de réserve	Montant du fond de réserve au 31 décembre de l'année précédente multiplié par le nombre d'UC du lot et divisé par le nombre total d'UC
SDIS	Service Départemental d'Incendie et de Secours
Servitude active	Celle qui est au bénéfice d'une parcelle
Servitude passive	C'est la servitude grevant une parcelle
Syndic	Membre du Syndicat élu par l'AG
Syndicat	Ensemble des syndicats de l'ALDE
UC	Unités Comptables, attribuées à chaque lot

Voies privées ouvertes à la circulation publique	Toutes les voies du Domaine, à l'exception de l'Avenue Marcel Pagnol
VRD	Voirie et réseaux divers
Zone partagée	Ensemble de sections de voies affectées à la circulation de tous les usagers (priorité des piétons sur tous les véhicules, vitesse limitée)

## **Préambule**

Le présent document regroupe les statuts, le règlement de lotissement, et le cahier des charges et de l'Association Syndicale Libre

## **Article 1 – CHAMP D'APPLICATION ET SITUATION**

Les présents statuts sont soumis aux dispositions du code de l'urbanisme et des différents textes réglementaires s'y rapportant.

L'Association Syndicale est soumise aux dispositions de l'ordonnance du 1<sup>er</sup> Juillet 2004 (2004-632), de son décret du 3 Mai 2006, ainsi qu'aux textes qui viendraient à modifier ou à compléter les lois et règlements désignés ci-dessus.

Le présent document fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement dénommé « DOMAINE DE L'ETOILE », situé sur les territoires de :

- La commune de LA GAUDE (Alpes-Maritimes), sections et parcelles cadastrales précisées au tableau joint, pour une superficie de 81 hectares 88 ares 50 centiares.
- La commune de Saint-Laurent-du-Var (Alpes-Maritimes), sections et parcelles cadastrales précisées au tableau joint pour une superficie de 13 hectares 96 ares 46 centiares.
- La commune de Cagnes sur Mer (Alpes Maritimes), section et parcelles cadastrales précisées au tableau joint pour une superficie de 13 ares

L'ensemble des propriétaires du lotissement constitue une Association Syndicale Libre désignée ci-après par "l'ALDE".

Le présent texte est opposable à quiconque possède ou occupe, à bon droit ou sans titre, une ou plusieurs parcelles du Domaine de l'Etoile.

Les prescriptions du présent texte doivent être visées et annexées à tous les actes ayant pour effet de conférer un droit de jouissance quelconque sur une ou plusieurs parcelles du lotissement, notamment dans les actes de mutation ou de location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de locations successives.

## **Article 2 - PROPRIETE**

### **2.1 Origine**



Les terrains appartenait à la SOCIETE D'AMENAGEMENT FONCIER du "DOMAINE DE L'ETOILE" (S.A.D.E.) Société à Responsabilité Limitée, au capital de 1.300.000 francs dont le siège social est à PARIS 75016 - 15, rue Poussin qui les a acquis des Consorts PAGNOL, par acte authentique reçu par Maître CHAVANNE, Notaire à PARIS, le 18 décembre 1979.

Par arrêtés en date des 11 Août 1981 et 6 avril 1983, Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes a autorisé le lotissement desdits terrains.

## **2.2 Composition - Attributions**

L'ensemble du Domaine est composé :

- de lots privatifs pouvant comporter une ou plusieurs parcelles, ou être regroupés sur tout ou partie d'une seule parcelle,
- d'une propriété collective, composée d'un ensemble de parcelles et/ou parties de parcelle ne faisant pas l'objet d'une jouissance exclusive.

La liste exhaustive et le descriptif sont précisés au tableau appelé "tableau des lots et parcelles" ci-joint.

Un nombre d'unités comptable (UC) est attribué à chaque lot.

Toute nouvelle construction ou agrandissement d'une construction existante devra faire l'objet d'une information contre reçu auprès de l'ALDE accompagnée de l'autorisation administrative appropriée (permis de construire, déclaration préalable de travaux...).

L'ALDE mettra à jour le nombre d'Unités Comptables du lot : chaque nouveau mètre carré de plancher construit ou aménagé augmentera de 1 le nombre d'Unités Comptables (UC) associées au lot.

L'ALDE se réserve le droit d'apporter, le cas échéant, des modifications au plan de masse.

## **Article 3 – ASSOCIATION SYNDICALE**

### **Article 3-1 Dispositions générales**

#### **Article 3-1a**

Sont membres de l'Association Syndicale Libre tous les propriétaires des lots tels que définie à l'article 2 compris dans le lotissement du "DOMAINE

DE L'ETOILE" situé sur le territoire des communes précisées aux articles 1 & 2.

L'Association porte le nom de "ASSOCIATION DU LOTISSEMENT DU DOMAINE DE L'ETOILE" (sigle : ALDE).

En cas d'usufruit, le nu-proprétaire est seul membre de l'association. Il informe l'usufruitier de l'existence de cette dernière et des décisions prises par elle. Il peut toutefois convenir avec l'usufruitier que celui-ci prendra seul la qualité de membre de l'ASL.

### **Article 3-1b**

Le siège de l'ALDE est fixé à LA GAUDE (Alpes Maritimes).

### **Article 3-1c**

L'ALDE a notamment pour objet l'acquisition, la gestion et l'entretien des terrains, espaces verts et équipements communs ainsi que leur cession éventuelle à une personne morale de droit public .

Elle peut :

- . Acquérir tous biens immobiliers ou mobiliers.
- . Effectuer tous travaux intéressant ses membres,
- . Fournir toutes prestations de services intéressant le lotissement ou ses membres,
- . Assurer l'exploitation des réseaux, ouvrages, forêts et espaces verts

Elle fait connaître, aux autorités qui la consultent, l'avis de ses membres sur les questions qui lui sont soumises.

En sa qualité de personne morale elle peut donner son avis dans le cadre de consultation et ou d'enquête publique.

Il lui appartient de donner un nom aux voies et des numéros aux parcelles.

D'une manière générale, elle réalise toutes opérations que la vie ou le bon fonctionnement du lotissement rendent nécessaires.

### **Article 3-1d**

Il sera pourvu aux dépenses de l'ALDE au moyen de cotisations versées par ses membres et calculées suivant les dispositions des articles ciaprès. Des subventions pourront être, éventuellement, accordées par l'Etat ou les collectivités départementales ou communales.

## **Article 3-2– ASSEMBLEES GENERALES**

### **Article 3-2a**

L'Assemblée Générale (AG) réunit tous les membres de l'ALDE.

### **Article 3-2b**

Font partie de l'AG :

1. Tout propriétaire de construction individuelle, groupée ou non, soumis individuellement aux charges. Il dispose d'une voix.
2. Les propriétaires ou représentants légaux :
  - des immeubles d'habitation en copropriété
  - des immeubles à usage touristique ou commercial
  - des immeubles à usage sportif
  - des immeubles à usage d'équipement public

Ils disposent d'un nombre de voix tel que mentionné au tableau des lots et parcelles.

### **Article 3-2c**

Les membres de l'ALDE appelés à faire partie de l'AG peuvent s'y faire représenter par un fondé de pouvoirs. Celui-ci doit être membre de l'ALDE. Les fondés de pouvoirs doivent être munis d'un mandat écrit.

Ils ne peuvent être porteurs de plus de trois mandats.

Le syndicat, représenté par son directeur ou son sous-directeur, peut recevoir autant de mandats qui lui seront adressés nominativement ou au nom de l'ALDE. Pour le vote ces derniers sont répartis en parts égales entre les membres présents du syndicat.

La régularité des mandats est vérifiée à l'AG au début de chaque séance.

### **Article 3-2d**

La liste des membres convoqués aux AG est établie au mois de février de chaque année par le Directeur, qui tiendra compte des modifications intervenues avant le 31/01 de l'année en cours et portées à cette date à la connaissance du directeur. Elle reste déposée sur le bureau de l'Assemblée pendant la durée des séances. Elle doit être émargée par les intéressés dès l'ouverture.

### **Article 3-2e**

L'AG se réunit chaque année en séance ordinaire avant la fin du mois d'avril.

### **Article 3-2f**

L'Assemblée Générale peut être convoquée en séance extraordinaire :

- 1° - Si le Syndicat le juge nécessaire,
- 2° - A la demande de la moitié au moins des membres de l'ALDE.

La charge de la convocation revient au Directeur du Syndicat. Au cours de ces réunions extraordinaires, l'AG ne peut délibérer que sur les questions mentionnées dans la convocation.

### **Article 3-2g**

Les convocations aux Assemblées Ordinaires ou Extraordinaires doivent être adressées par lettre ordinaire et/ou courrier informatique à chaque membre de l'ALDE par le Directeur du Syndicat, quinze jours au moins avant la réunion. La lettre d'avis, libellée au nom du destinataire indiquera: le jour, l'heure, le lieu et l'ordre du jour de la réunion.

L'AG pourra se réunir sur les territoires des communes de LA GAUDE, SAINT LAURENT DU VAR ou CAGNES SUR MER.

### **Article 3-2h**

L'AG est présidée par le Directeur du Syndicat ou, en cas d'absence de ce dernier, par le Directeur adjoint, assisté d'un ou plusieurs secrétaires nommés par le Président de séance.

### **Article 3-2i**

L'AG est valablement constituée quand le nombre de voix représentées est au moins égal à la moitié plus une des voix dont dispose l'ensemble des membres de l'ALDE à jour du paiement des charges des années précédant l'année de la présente AG.

De même le calcul des majorités est effectué au prorata des membres, et des voix des membres, à jour du paiement des charges des années précédant l'année de la présente AG.

Si cette condition n'est pas remplie, le Directeur procédera à une seconde convocation. La réunion ne pourra être tenue qu'à l'expiration d'un délai de quinze jours au moins à partir de la date d'envoi de cette convocation. L'Assemblée délibérera alors valablement, quel que soit le nombre de voix représentées.

### **Article 3-2j**

Les délibérations sont prises à la majorité simple.

En cas d'élection, la majorité relative est suffisante au deuxième tour de scrutin.

En cas de partage des voix, sauf si le scrutin est secret, celle du Directeur est prépondérante.

Le vote a lieu au scrutin secret si le tiers des membres présents le réclame.

En revanche toute modification du présent document ne peut être approuvée qu'à la majorité qualifiée.

Cette consultation peut se faire en AG ordinaire ou extraordinaire ou par consultation écrite simple de chacun des colotis.

### **Article 3-2k**

L'AG :

- . Nomme les Syndics titulaires et suppléants
- . Peut les remplacer avant l'expiration de leurs mandats;
- . Se prononce sur la gestion du Syndicat qui doit, à la réunion annuelle, lui rendre compte des opérations accomplies pendant l'année écoulée, ainsi que de la situation financière.

### **Article 3-2l**

L'AG délibère :

A la majorité simple :

- 1° - Sur les projets de travaux neufs et de grosses réparations
- 2° - Sur le budget prévisionnel
- 3° - Sur les prélèvements à effectuer sur les fonds de réserve (provisions pour renouvellement et investissements)

A la majorité qualifiée :

- 1° - Sur les demandes de révision du lotissement
- 2° - Sur le mode de répartition des charges, cotisations, provisions et redevances diverses
- 3° - Sur les propositions de révision des Statuts de l'ALDE
- 4° - Sur la modification du périmètre de l'ALDE
- 5° - Sur les modalités de la dissolution de l'ALDE
- 6° - Sur les emprunts qui, soit par eux-mêmes, soit réunis à des emprunts non encore remboursés, dépassent la somme de vingt-cinq mille Euros (25.000 €)
- 7° - Sur la subrogation de la Commune aux droits et obligations de l'ALDE, en ce qui concerne les opérations entrant dans son objet

- 8° - Sur les acquisitions ou aliénations d'immeubles
- 9° - Sur les constitutions d'hypothèques
- 10° - Sur les apports qui peuvent être faits par l'un de ses membres

### **3-3 Syndicat**

#### **Article 3-3a**

L'Association est administrée par un Syndicat composé au minimum de huit Syndics élus par l'Assemblée générale et choisis, autant que possible, dans des quartiers différents.

Toutefois, chaque copropriété a la possibilité de soumettre au vote de l'AG, en sus des 8 syndics élus précédents, un syndic issu de son propre conseil syndical.

Si, en cours d'année, le nombre de membres du Syndicat vient à être compris entre 4 et 7, le Syndicat pourra continuer à fonctionner jusqu'à la date de la prochaine AG. Si le nombre des membres devient inférieur à 4, une AG extraordinaire devra être convoquée pour élire un nouveau Syndicat.

#### **Article 3-3b**

Les candidatures aux postes de Syndics sont recueillies au début de la séance.

Sont nommés les candidats qui ont obtenu la majorité simple.

#### **Article 3-3c**

La durée des fonctions des Syndics est de trois années. Ils demeurent en exercice jusqu'à l'installation de leurs successeurs. Ils ne perçoivent aucune rétribution, mais peuvent être remboursés, sur justificatifs, des frais qu'ils engagent pour l'Association.

#### **Article 3-3d**

Le renouvellement s'effectue par tiers, tous les ans. Les Syndics sont rééligibles.

#### **Article 3-3e**

Les Syndics ne peuvent se faire représenter aux réunions du Syndicat. Tout Syndic qui, sans motif reconnu légitime, aura manqué à trois réunions consécutives, pourra être déclaré démissionnaire.

#### **Article 3-3f**

Tout syndic titulaire a d'office une fonction de suppléant. Il peut remplacer jusqu'à la prochaine Assemblée Générale les Syndics démissionnaires, décédés, ou ayant cessé de satisfaire aux conditions d'éligibilité qu'ils remplissaient lors de leur nomination. Les fonctions du Syndic élu dans ces conditions ne durent que le temps pendant lequel le membre remplacé serait lui-même resté en fonction.

### **Article 3-3g**

Le Syndicat se réunit sur convocation du Directeur suivant les besoins. Toutefois, le Directeur est tenu de convoquer les Syndics sur la demande du tiers au moins d'entre eux.

Le Syndicat doit obligatoirement se réunir dans le mois qui suit l'AG, notamment pour élire le Directeur et constituer le bureau syndical.

Les membres du Syndicat sont convoqués par lettre simple ou par email, huit jours au moins avant la réunion du Syndicat. La convocation doit comporter l'indication de l'heure et du lieu de la réunion. Le Syndicat fixe le lieu de la réunion.

### **Article 3-3h**

Les réunions du Syndicat sont présidées par le Directeur ou, en son absence, par le Directeur Adjoint.

### **Article 3-3i**

Les délibérations du Syndicat sont prises à la majorité des membres présents.

Elles sont valables, lorsque tous les membres ayant été régulièrement convoqués, plus de la moitié y ont pris part. En cas de partage, la voix du Directeur est prépondérante.

Néanmoins, lorsqu'après deux convocations faites à cinq jours d'intervalle et dûment constatées sur le registre des délibérations, les Syndics ne se sont pas réunis en nombre suffisant, la délibération prise après la seconde convocation est valable, à condition que deux membres au moins soient présents.

### **Article 3-3j**

Le Syndicat règle par ses délibérations les affaires de l'ALDE, il est chargé notamment de :

- Nommer les agents de l'ALDE et fixer leur traitement

- Elire, pour une durée d'un an, parmi ses membres, un Directeur, un Directeur-Adjoint, qui remplace le Directeur en cas d'empêchement et un secrétaire de séances - Proposer le budget annuel
- En attendant le vote du budget de l'année en cours par l'assemblée générale, seules peuvent être engagées :
  - \* les dépenses courantes à hauteur maximum de 25% du budget voté l'année précédente,
  - \* les dépenses relatives aux projets décidés à l'AG précédente.
- Arrêter le montant des cotisations, provisions et redevances diverses - Délibérer sur les demandes d'emprunts à souscrire inférieures à 25.000 €
- Délibérer sur les demandes de subventions
- Vérifier et évaluer les apports qui peuvent être faits à l'AG par l'un de ses membres
- Donner son avis sur les rectifications à apporter à la liste des membres composant l'AG
- Présenter chaque année, à l'AG, le compte-rendu de la situation financière des opérations accomplies pendant l'année précédente
- Etablir le programme des travaux et approuver les marchés
- Veiller au respect du présent texte
- Proposer à l'AG de nouveaux architectes de plan masse à nommer provisoirement en cas de nécessité
- autoriser le Directeur à ester en justice
- En général, il décide sur toutes les questions qui dépassent la compétence du Directeur ou qui ne sont pas réservées à l'AG.

### **Article 3-3k**

Les délibérations du Syndicat sont définitives et exécutoires par elles-mêmes, à l'exception de celles portant sur les objets pour lesquels l'approbation de l'AG est exigée.

### **Article 3-3l**

Les délibérations du Syndicat sont inscrites par ordre de date sur un registre côté et paraphé par le Directeur.

Elles sont signées par tous les membres présents à la séance. Sur rendez-vous, chaque membre de l'ALDE a le droit de prendre communication au siège de l'ALDE du registre des délibérations.

### **3-4 - Directeur**

Le Directeur est élu à la majorité relative par le Syndicat pour une durée d'un an. Il est rééligible.



. Il préside les réunions de l'AG et du Syndicat et les convoque. . Il représente l'ALDE en justice et vis-à-vis des tiers, dans tous les actes intéressant l'ALDE.

. Il fait exécuter les décisions du Syndicat. Il exerce une surveillance générale sur les intérêts de l'ALDE et sur les travaux qu'elle commande.

. Il tient à jour la liste des membres de l'ALDE.

. Il prépare le budget.

Il procède, au nom de l'ALDE, aux adjudications et aux réceptions de travaux.

. Il exécute le budget et ordonnance les dépenses.

. Il fait ouvrir tous comptes en banque au nom de l'ALDE.

. Il est chargé de toutes les attributions découlant de l'application des textes en vigueur auxquels l'ALDE est soumise.

. Il conserve ses fonctions jusqu'à l'élection de son successeur. Il peut être remplacé par le Directeur adjoint avant l'expiration de son mandat. . Il fait mettre à jour le plan parcellaire et le plan de réseaux joints au présent document.

. Il peut déléguer tout ou partie de ses fonctions aux membres du Syndicat.

### **3-5 Charges**

#### **Article 3-5a**

Les droits et obligations qui dérivent de la constitution de l'Association syndicale sont attachés aux immeubles compris dans son périmètre et les suivent, en quelque main qu'ils passent, jusqu'à sa dissolution ou la réduction de son périmètre.

Le montant des charges peut varier chaque année en fonction des dépenses auxquelles doit faire face l'ALDE.

Les charges sont arrêtées chaque année par le Syndicat, conformément aux décisions budgétaires et de travaux de l'AG. Elles sont réparties sur la base des UC définies à l'article 2-2 du présent document. Elles sont payables à l'échéance du 1er janvier de chaque année. Tout différé de paiement devra faire l'objet d'un accord préalable du Syndicat.

Les créances de toute nature de l'ALDE à l'encontre de l'un de ses membres sont garanties par une hypothèque légale sur le ou les lots de ce membre et compris dans le périmètre de l'ALDE.

L'absence de paiement de charges dans les deux mois suivant l'appel de fonds entraîne une pénalité de retard forfaitaire de 10% des sommes dues.

Les cotisations et charges sont appelées par courrier simple et/ou courrier informatique selon le budget prévisionnel voté en Assemblée Générale.

Elles sont dues et porteuses d'intérêt au taux légal à compter de la mise en demeure adressée, par lettre recommandée avec accusé de réception, par le Directeur aux colotis défallants. Cet intérêt légal se rajoute à l'intérêt forfaitaire de 10%.

### **Article 3-5b Mutations**

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

En cas de cession, les charges sont dues par le nouveau propriétaire à partir du 1er semestre entier suivant la date de signature de l'acte notarial. Le vendeur est tenu de faire connaître au Directeur, quinze jours au plus tard après la signature de l'acte de vente, la mutation de sa propriété, faute de quoi il reste personnellement engagé envers ALDE.

Avant la signature de tout acte de vente, le notaire chargé de la vente doit questionner le Directeur de l'ALDE sur l'état des comptes du vendeur. Lorsque le vendeur n'est pas à jour dans le paiement de ses cotisations, le Directeur peut demander au notaire de retenir sur le prix de la vente les sommes dues à l'ALDE dans les conditions posées à l'article 20 de la loi n°65-557 du 10 Juillet 1965.

En cas de cession, le fond de réserve étant attaché au lot et non à la personne, l'ALDE informe le vendeur ou son représentant de sa quotepart du fond de réserve, à charge du vendeur ou son représentant d'inclure ce montant dans le prix de la vente, ou de le réclamer en sus à l'acheteur. En aucun cas, l'ALDE n'effectuera un quelconque remboursement. Tout acte de vente devra relater intégralement l'article 3-5b du présent document.

### **Article 3-5c**

Les excédents et les ressources non affectés sont versés à un fonds de réserve appelé provisions pour renouvellement et investissements.

### **Article 3-6 – Dissolution**

L'ALDE pourra être dissoute lorsque la totalité des voies, espaces libres, espaces verts et ouvrages d'intérêt collectif figurant dans l'ensemble du lotissement ne seront plus sa propriété.

Cette dissolution, en tout état de cause, devra être votée à la majorité qualifiée.

#### **Article 4 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS SUR LES ESPACES PRIVATIFS**

Les règles de construction sont définies par les documents d'urbanisme en vigueur à la date de la demande, notamment le PLU, et PPRIF etc.

#### **Article 5 – DISPOSITIONS RELATIVES A L'UTILISATION DES ESPACES PRIVATIFS**

##### **5-1 Généralités**

Tous les bâtiments, quelle que soit leur implantation, doivent obligatoirement être raccordés aux différents réseaux :

- eau pluviale lorsqu'il existe
- assainissement
- électricité

Ces raccordements, ainsi que tout autre branchement tel que les télécommunications, sont à la charge du propriétaire ou du gestionnaire de réseau selon les textes en vigueur les régissant, depuis la canalisation commune jusqu'à la limite de son terrain et / ou du point de comptage ou de limite de responsabilité.

Toute activité professionnelle dans un lot privatif ne sera possible que si elle est régulièrement inscrite.

Les propriétaires jouiront des servitudes actives. Ils devront supporter toutes les servitudes passives, visibles ou cachées, rendues nécessaires par le passage et l'exploitation des divers réseaux d'usage collectif implantés dans les espaces privatifs, et garder accessible en permanence tout organe d'exploitation (regard, coffret, etc.).

Sur le tracé de tous les réseaux quel qu'ils soient et sur une largeur de 2m50 (1m25 de part et d'autre de l'axe) sont interdits les : □ plantations à racines profondes

- travaux
- constructions

Par ailleurs les propriétaires doivent souffrir l'apposition sur leur immeuble, clôtures et murs d'enceinte compris, dans l'intérêt général, des plaques ou panneaux de signalisation, candélabres et autres éléments liés à l'équipement de la voirie, de l'éclairage, etc. et ce sans aucune indemnité .

Les réparations relatives aux dégradations des réseaux constatées et des divers aménagements, du fait du manquement à ces obligations, seront effectuées sous la maîtrise d'ouvrage de l'exploitant et pourront être facturées au propriétaire du lot responsable concerné s'il apparaît que sa responsabilité est engagée.

En cas de contestation, une recherche de responsabilité pourra être engagée à l'initiative de l'ALDE, à ses frais avancés et pour le compte de qui il appartiendra.

## **5-2 Réseaux**

### **Article 5-2a Eau**

L'adduction d'eau est assurée par un réseau alimentant l'ensemble des points de livraison.

Les bornes d'incendie sont implantées aux emplacements choisis par la municipalité, en accord avec les services départementaux de sécurité. L'Exploitant est le Service territorial compétent.

### **Article 5-2b Assainissement**

Le réseau est constitué :

- d'un réseau tertiaire composé du raccordement de la propriété jusqu'au 1<sup>er</sup> regard collectif. Il relève de la compétence du ou des propriétaires des lots considérés.
- d'un réseau secondaire situé entre le réseau tertiaire et primaire. Il relève de la compétence de l'exploitant ALDE.
- d'un réseau primaire recevant du réseau secondaire et/ou tertiaire. Il relève de la compétence du service territorial.

Les occupants ne doivent pas obstruer, même temporairement les canalisations ni dévier leur cours.

### **Article 5-2c** Eaux pluviales

Le dispositif individuel d'évacuation des eaux pluviales, à l'intérieur des parcelles privatives, doit être adapté aux aménagements collectifs et individuels. En aucun cas il ne doit être raccordé au réseau d'assainissement.

Le réseau collectif de collecte des eaux pluviales, sis à l'intérieur ou à l'extérieur des parcelles privatives, est géré par l'ALDE dans les conditions du paragraphe précédent.

### **Article 5-2d** Electricité

Les branchements électriques des particuliers sur le réseau du gestionnaire public du réseau de distribution électrique du lotissement doivent être effectués en canalisations souterraines.

Les installations sont gérées par le Gestionnaire public du réseau de distribution électrique

### **Article 5-2e** Télécommunications

Le réseau de télécommunication, branchements compris, est géré par le Gestionnaire public du réseau de télécommunication. Toutefois, les raccordements aériens sont interdits et tous travaux sur les voies devront faire l'objet d'une autorisation de l'ALDE.

## **5-3 Clôture des lots**

En dehors des prescriptions des règles d'urbanisme en vigueur, chaque coloti veillera au bon entretien des haies végétales en mitoyenneté avec les voies du Domaine.

Les colotis veilleront notamment à laisser la totalité des voies et trottoirs libres de toute végétation vive ou sèche.

Les haies seront taillées au droit des limites entre le lot et les voies.

Les points lumineux devront être dégagés de toute végétation gênant l'éclairage prévu de la voie.

En cas de manquement, et après avis par lettre recommandée, l'ALDE interviendra aux frais du coloti.

## **5-4 Accès et parkings**

Nonobstant les règles d'urbanisme, chaque lot doit inclure au moins un stationnement.

- Les parkings et les accès sis dans les lots individuels sont gérés par les propriétaires de ces lots.
- Les parkings et les accès sis dans les parcelles non propriété individuelle, et donc constituant la propriété collective, sont gérés par l'ALDE.
- Les accès aux lots individuels via la propriété collective ne sont dus que pour les entrées précisées au permis de construire ; d'autres accès peuvent toutefois être envisagés via l'établissement d'une convention entre le propriétaire et l'ALDE ; en ce domaine la décision du syndicat est souveraine.

### **5.5 Zones à usage sportif, tertiaire et touristique**

Nonobstant les prescriptions du PLU en vigueur, ces zones doivent respecter les prescriptions en termes de stationnement de leurs utilisateurs. Leurs aménagements devront permettre le stationnement de l'ensemble des participants à une manifestation dans l'enceinte des lots concernés par cette manifestation. Le débordement éventuel est soumis à l'autorisation préalable du syndicat.

### **5.6 Espaces privatifs non bâtis**

#### **Article 5-6a - Déboisement et reboisement**

Les recommandations du PSG et du PPRIF s'appliquent sur l'ensemble du domaine.

L'ALDE pourra, à des fins de cohérence, porter assistance aux colotis.

En cas de coupe de bois sur des lots bâtis, des plantations devront être effectuées (voir PSG) à raison d'un ou plusieurs arbres de haute futaie pour 100 m<sup>2</sup> de terrain naturel, tout en respectant les textes en vigueur relatifs à la prévention des incendies de forêt.

Chaque parcelle devra être débroussaillée selon la réglementation en vigueur (PPRIF), par:

- chaque propriétaire, pour les parcelles constructibles et non constructibles lui appartenant
- l'ALDE, pour les parcelles lui appartenant
- la Commune pour les parcelles lui appartenant

#### **Article 5-6b - Aspect**

La zone non aedificandi résultant des marges d'isolement et de reculement sera traitée en jardin, pelouse et plantation.

Les essences choisies le seront parmi celles adaptées à la région, implantées selon les règles du PPRIF, conformes aux recommandations du PSG et aux servitudes relatives aux réseaux.

Les espaces non construits ne devront pas rester à l'abandon et ne devront à aucun moment servir de lieux de décharge ou de dépôt.

Tout propriétaire qui, par une modification ultérieure des espaces non construits porterait atteinte à l'esthétique du lotissement et refuserait de procéder aux modifications nécessaires, pourra être poursuivi.

La même mesure pourra être appliquée au propriétaire qui laisserait son lot à l'abandon.

#### **Article 5-6c - Obligations des colotis**

Les ravalements, peintures, réparations, remise en état, dégagement des accès et entretien des espaces privatifs non bâtis, pourront être rendus obligatoires sur simple réquisition du Syndicat. Celui-ci pourra fixer la période et les délais d'exécution.

Ces travaux seront à la charge du propriétaire ou des copropriétaires du lot. En cas d'inobservation des prescriptions imposées par le Syndicat, les travaux pourront être exécutés d'office par l'ALDE, aux frais du ou des propriétaires.

### **Article 6 – ESPACES PRIVÉS COLLECTIFS**

#### **6-1 Espaces verts et forestiers**

Leur gestion est réglementée par le PSG, PPRIF et PLU en vigueur.

Les types et niveau de protection et d'exploitation sont régis par ces textes.

La chasse, quelle qu'elle soit, est formellement interdite sur la totalité du Domaine de l'Etoile.

#### **6-2 Equipement de V.R.D, transformateurs, éclairage public, etc.**

Les ouvrages nécessaires, présents et à venir, sont placés sous la responsabilité des gestionnaires d'ouvrages dont ils relèvent (ALDE pour l'éclairage des voies privées), et ce selon les textes prévus par la législation en vigueur.

Toute servitude, visible ou cachée, existante ou à venir, est subie par le propriétaire, et ce sans indemnité.

Les ajouts, modifications et adaptations éventuels relèvent de la responsabilité de l'ALDE et des exploitants gestionnaires de réseaux.

### **6-3 Voirie**

Les voiries précisées aux plan et tableaux joints peuvent être de nature différente : a - parcelles spécifiques propriété de l'ALDE. b - parcelles spécifiques, propriété ou copropriété de personne physique ou morale. c - incluses dans une parcelle regroupant plusieurs lots individuels. Dans les cas b et c, elles sont mises à disposition de l'ALDE de facto et de façon permanente et inaliénable par le ou les propriétaires.

Ces voiries sont toutes intégrées dans les ouvrages gérés par l'ALDE et relèvent toutes de la maîtrise d'ouvrage exclusive du syndicat. En outre elles sont toutes ouvertes à la circulation publique.

Ces dispositions resteront en vigueur jusqu'à l'incorporation éventuelle des ouvrages dans le domaine public.

L'avenue Marcel Pagnol (voie de circulation automobile et trottoirs) relève du domaine public. Nonobstant, tout aménagement sur cette voie devra faire l'objet d'une information des pouvoirs publics et d'un accord préalable de l'ALDE, par majorité simple d'une AG.

### **6-4 Parkings**

Des parkings pour visiteurs sont aménagés dans la propriété collective.

La maîtrise d'ouvrage relève exclusivement du Syndicat.

Le Syndicat se réserve le droit d'affecter ces parkings à un usage exclusif géré par convention et contre indemnisation, validée par l'AG à la majorité simple.

### **6-5 Circulation**

Les véhicules motorisés ont accès aux voies privées ouvertes à la circulation publique du lotissement.

La vitesse est limitée à 30 km/h, ou à 20 km/h dans les zones spécifiées "zone partagées".



La circulation des véhicules motorisés est interdite sur les voies piétonnières et hippiques, et sur tous autres lieux, en dehors des voies enrobées et matérialisées, sauf par dérogation exceptionnelle ou permanente délivrée par le Syndicat.

Les espaces libres boisés et pistes non revêtues sont interdits à la circulation des véhicules motorisés et sont réservés aux promeneurs. L'ensemble des voies et espaces est accessible aux 2 roues non motorisés.

L'usage des voies et espaces relève de la seule et unique responsabilité de l'usager.

## **6-6 Stationnement**

- Tout stationnement sur les voies du lotissement devra se faire sur les emplacements marqués à cet effet, ou à défaut le long des voies sans gêner la circulation.
- Les accès aux entrées des garages et portillons opérationnels, ainsi que les accès aux habitations, doivent être laissés libre en permanence.
- En tout état de cause, le stationnement doit laisser libre un espace de circulation pour engin ou véhicule d'incendie et de secours conformément aux préconisations du PPRIF ou agréé par le SDIS.
- Tout stationnement est strictement interdit sur les aires de retournement dûment signalées et les largeurs de voie réglementaires nécessaires à l'accès des engins ou véhicules d'incendie et de secours, de même que sur tout endroit spécifié par le gestionnaire de la voirie (syndicat de l'ALDE).
- Des espaces pourront être autorisés par le Syndicat, et matérialisés au sol, lorsqu'ils empiètent sur les voies privées du Domaine et/ou en cas de besoin de clarification. Le stationnement est laissé en outre sous l'entière responsabilité du propriétaire du véhicule.
- Au regard de la législation relative aux places réservées "mobilité réduite", des places pourront être spécifiées sur demande motivée des intéressés et mises en œuvre exclusivement par le Syndicat.
- Il est à noter que dans les zones partagées, caractérisées par une signalétique appropriée, l'ensemble de la voie, trottoir existant compris, est partagé entre les véhicules en stationnement, les véhicules en mouvement et les piétons, avec priorité à ces derniers.

- Toutes les voies privées répondent en outre à la définition des voies privées ouvertes à la circulation publique selon la jurisprudence en vigueur, et aux exigences en matière d'accès aux véhicules de secours.

-le Syndicat se réserve, en outre, le droit d'implanter toute signalétique ayant pour finalité de faciliter la circulation et d'améliorer les accès.

- La limite de tonnage des véhicules circulant sur les voies privées du Domaine est fixée, sauf dérogation spéciale, à 15 Tonnes ou valeur indiquées par panneau (déterminée par le Syndicat)

- Le stationnement de tout véhicule non classé Véhicule Léger (caravanes, remorques, véhicules à usage d'habitation, etc.) est interdit sur la totalité de l'espace collectif privé du Domaine.

Des dérogations motivées pourront être accordées par le Syndicat, ce dernier étant souverain en la matière.

## **6-7 Entretien - maintenance - investissement**

Sur l'ensemble de la propriété collective et/ou en gestion, l'ALDE assure l'entretien, la maintenance et l'investissement.

Les dégradations de la voirie et de ses équipements entraînées par l'utilisation de celle-ci lors des travaux, sont à la charge du propriétaire du lot à l'origine de cette utilisation.

De même toute dégradation apportée aux plantations des espaces, boisés ou jardinés, sera à la charge de son auteur.

L'ALDE peut faire procéder aux travaux de réfection aux frais du propriétaire responsable, en cas de carence de celui-ci, un mois après l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

Lors de travaux de construction ou de réparation au niveau des lots privés, il est interdit :

- de gâcher du mortier sur les trottoirs et les chaussées, d'y déposer des matériaux, sauf nécessité absolue et dans ce cas après mise en œuvre de tout moyen propre à protéger les ouvrages.
- de déverser tout effluent sur les voies, caniveaux et organes d'évacuations quels qu'ils soient.
- toute occupation, même temporaire, du domaine privé collectif est soumise à l'autorisation exclusive du Syndicat et pourra à son initiative faire l'objet d'une convention.

## **6-8 Pistes, chemins et équipements**

Les pistes et chemins, existants et à venir, sont gérés par l'ALDE. Ils peuvent être aménagés en coordination éventuelle avec tout organisme public ou privé, dans le cadre de conventions d'aménagement, d'usage et d'entretien.

## **Article 7 – DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES**

### **7-1 Jouissance des lieux**

#### **Article 7-1a - Activités, manifestations et nuisances sonores**

Toute activité susceptible de nuire au repos et à la tranquillité des habitants ou de troubler la jouissance des lieux est interdite.

Les travaux et manifestations sont tolérés la semaine de 8h00 à 18h00, le samedi de 9h00 à 12h00 et de 15h00 à 18h00 et le Dimanche de 10H00 à 12H00.

Les manifestations privées, si elles risquent d'engendrer des nuisances sonores en dehors de ces horaires réglementaires, devront faire l'objet d'une information auprès du voisinage et de l'ALDE.

Les manifestations commerciales et professionnelles doivent faire l'objet d'une concertation et d'un accord préalable avec le Syndicat afin de limiter au maximum les nuisances induites.

#### **Article 7-1b - Animaux domestiques**

La divagation des chiens en liberté est interdite. Les propriétaires de chiens veilleront à ce que leurs aboiements ne gênent pas le voisinage. De même, leurs propriétaires veilleront à effacer toute trace de déjection sur l'ensemble de la propriété collective, forêts et prairies comprises.

Quant à la possession d'animaux de basse-cour, chèvres, moutons, etc., la réglementation en vigueur s'appliquera.

### **Article 7-1c – Signalisation**

Les propriétaires doivent souffrir sans indemnité l'apposition sur ou à proximité de leur immeuble, dans l'intérêt général, des plaques ou panneaux de signalisation.

Ils ne peuvent pas s'opposer davantage à l'installation, sur leur immeuble, de candélabres, bornes, ni à des aménagements d'intérêt général (cf art. 5).

Ils ne peuvent s'approprier un parking sis sur le domaine privé collectif par quelque dispositif que ce soit (panneau, chaîne, plot .....).

### **Article 7-1d - Assurance**

Les propriétaires devront se faire assurer, auprès d'une compagnie solvable, contre l'incendie, pour une valeur suffisante, les constructions édifiées sur leur terrain. Le recours des voisins devra être couvert.

### **Article 7-1e - Usage professionnel**

Sur les lots faisant l'objet d'un usage professionnel total ou partiel, l'apposition d'enseignes ne sera tolérée que dans la mesure où elles ne porteront pas atteinte aux sites environnants. L'autorisation de l'ALDE est requise. Cette dernière en définit les caractéristiques.

Les propriétaires seront tenus responsables des infractions éventuellement commises. Toutefois, l'implantation, la dimension, le nombre, l'importance et l'aspect des panneaux ou affiches nécessités par la vente des lots, des appartements ou des villas seront libres.

### **Article 7-1 f - Servitude de passage**

Une servitude de passage active, véhicules compris, est prévue au bénéfice des propriétés enclavées dans les limites du lotissement et figurant au cadastre.

### **Article 7-1 g - Locaux de stockage des ordures**

Le domaine est équipé de plusieurs locaux poubelles. Les bacs présents dans ces locaux ne sont destinés qu'au stockage des ordures ménagères et autres déchets recyclables, tels que définis par la réglementation en vigueur.

Tous les autres déchets, notamment les encombrants doivent être amenés à la déchetterie (horaires sur le site de la Mairie et de l'Alde) et à défaut faire l'objet d'un accord d'enlèvement des services territoriaux compétents. Leur dépôt ainsi que les déchets verts sont strictement interdits dans les bacs, locaux poubelle et tout autre endroit.

Les déchets verts pourront faire l'objet d'un ramassage périodique et d'un traitement par l'ALDE.

#### **Article 7-1i - Ecobuage**

La pratique en matière de feu d'entretien dans les parcelles privées doit se conformer à la réglementation en vigueur.

### **7-2 Réglementation et sanctions**

\* Les règlements de police généraux, départementaux ou municipaux sont applicables sur le territoire du lotissement et en particulier sur les voies privées ouvertes à la circulation publique.

\* Les infractions au Code de l'Urbanisme relèvent de l'autorité publique.

#### **Article 8 - Rétrocession à la commune**

La rétrocession des terrains à la Commune sera subordonnée à l'engagement de cette dernière de se conformer aux règles imposées par le présent règlement et notamment à l'engagement de ne pas revendre, louer ou céder, sous quelque forme que ce soit, ces terrains à une personne de droit privé ou de droit public, sans exiger que les servitudes dont ils sont frappés soient respectées

#### **Article 9 - Enregistrement**

Les présents statuts ont été enregistrés le \_\_\_\_\_ auprès de la préfecture de Nice et publiés au Journal Officiel.

Toute modification apportée aux présents statuts devra faire l'objet des formalités administratives en vigueur au jour de la modification.

=0=0=0=0=0=0=0=0=0=0=