

CHAPITRE III

DISPOSITIONS AFFERENTES AUX EQUIPEMENTS COMMUNS

ARTICLE QUINZE - ENUMERATION DES EQUIPEMENTS COMMUNS

Sont à l'usage commun des divers propriétaires de l'ensemble immobilier les éléments d'équipement suivants :

- 1° Les voies de circulation de desserte et les allées de circulation à l'usage des piétons et des voitures automobiles, ensembles, sols, chaussées, places, placettes, parkings, trottoirs.
- 2° Les espaces verts ou aménagés à usage commun, les équipements communs, ainsi que les éléments de décoration et les aménagements qui y auraient éventuellement été installés.
- 3° Le réseau d'assainissement.
- 4° Ceux des réseaux généraux d'alimentation et d'évacuation des fluides divers y compris les poteaux d'incendie, les canalisations et les ouvrages de distribution de l'eau, de l'électricité..., les équipements, installations et leurs accessoires, afférents auxdits réseaux, à l'usage des diverses constructions édifiées sur l'ensemble de l'opération, dans la mesure où ils ne sont pas la propriété des services de distribution, et où ils ne se trouvent pas compris entre le branchement général ou particulier et les compteurs particuliers de chaque lot ou construction.
- 5° Le réseau d'éclairage public et de télédistribution, les appareillages et équipements y afférents, y compris le transformateur EDF.
- 6° En général tous les fonds n'ayant pas été vendus par la Société à des propriétaires particuliers ou ceux vendus en indivis à plusieurs lots.

a

ARTICLE SEIZE - PROPRIETE DES EQUIPEMENTS A USAGE COMMUN

La propriété des équipements ci-dessus énumérés à l'article qui précède n'est pas transférée aux divers acquéreurs par la Société constructrice de l'ensemble immobilier.

La propriété de ces biens et équipements est conservée par la Société jusqu'à ce que cette dernière les cède gratuitement à l'Association Syndicale ou les transfère à la commune.

Par contre, la Société pourra à tout moment, lorsqu'elle le jugera opportun, imposer à l'Association Syndicale de recevoir gratuitement et aux frais de la Société, en tout ou partie et en une ou plusieurs fois, la propriété de tous les équipements non classés par la Commune ou en attente de classement, à charge dès lors pour ladite Association d'en assumer elle-même l'entretien, la responsabilité et l'exploitation et ce, même pour les équipements qui seraient ultérieurement repris par la Commune et en attente de classement comme ci-dessus indiqué.

La propriété de ces équipements sera transférée de plein droit à l'Association Syndicale. A cet effet, tous pouvoirs sont donnés au Gérant de la Société venderesse et au Président de l'organe de gestion de l'Association Syndicale pour signer les actes authentiques constatant ces transferts de propriété et effectuer les formalités de publicité foncière et autres. L'Association Syndicale ne pourra en aucun cas et sous quelque prétexte que ce soit refuser le transfert de propriété à son profit.

Il est en outre précisé que la réception desdits équipements à usage commun sera faite par la Société sans aucune intervention des acquéreurs : ces derniers vérifiant ladite réception et donnant décharge à ladite Société par la simple prise de possession de leur maison. L'Association Syndicale ne pourra intervenir dans la procédure de réception, ni contester les procès-verbaux correspondants.

La Société venderesse notifiera l'acte authentique de transfert au Représentant légal de l'Association Syndicale un mois avant la date prévue pour la signature dudit acte.

Passé ce délai sans que le Représentant légal de l'Association ait ratifié l'acte de transfert de propriété au profit de ladite Association, celui-ci devra verser es qualité à la Société venderesse, valeur, date du

a

mois de la première acquisition devant Notaire d'un acquéreur dépendant de la présente Association Syndicale (cette valeur étant indexable sur l'indice INSEE construction) une indemnité journalière de F. 3000 par jour de retard jusqu'à la signature dudit acte de transfert, ladite indemnité valant astreinte non comminatoire et définitive et en tant que de besoin à titre de clause pénale. En cas de refus de ratification de l'acte de transfert par le Président de l'Organe de gestion de l'Association Syndicale Libre, ladite Société pourra faire nommer un administrateur judiciaire à cet effet par le Tribunal de Grande Instance.

Toutes contestations qui pourraient être élevées sur les vices apparents ou cachés, la qualité ou la conformité de ces équipements, ne pourront en aucun cas faire obstacle au transfert de propriété et devront être réglées selon la procédure de droit commun en la matière, au besoin par voie d'expertise judiciaire.

Il est précisé que le plan de rétrocession des voiries et équipements communs soit à l' Association Syndicale, soit à la Commune pourra être déposé au rang des minutes du notaire à l'achèvement des opérations de construction.

ARTICLE DIX-SEPT - CHARGES D'ENTRETIEN ET DE FONCTIONNEMENT DES EQUIPEMENTS COMMUNS

- 1° La charge d'entretenir, de maintenir, de faire fonctionner à ses frais, de réparer, voire de renouveler les équipements communs y compris l'éclairage public incombe à l'Association Syndicale dès l'achèvement et la mise en service de ces équipements, même pour ceux en instance de classement et non encore livrés à la Commune ou tout autre collectivité publique ou organisme administratif.

Compte tenu de l'échelonnement dans le temps de l'achèvement des maisons les propriétaires des lots ne participeront aux dépenses de gestion et d'entretien qu'à compter de la date de la notification par la Société de la mise à disposition de leur lot et pour les dépenses postérieures à cette date.

Dans l'éventualité où certains éléments d'équipements se révéleraient communs à plusieurs des parties ou quartiers du DOMAINE DES HAUTES BRUYERES, les charges de toutes natures y afférentes seraient alors débattues entre les seuls propriétaires intéressés, proportionnellement à leur participation aux frais, et ce, dans le cadre d'assemblées générales particulières.

u

- 2° L'Association Syndicale assume cette charge et la répartit entre les propriétaires.
- 3° Pendant la période où l'Association Syndicale ne pourra assumer sa mission, la répartition des charges pourra être effectuée par un Syndic provisoire désigné par la Société.
- 4° Toute aggravation des charges d'entretien, du fait de l'un des propriétaires de l'un des terrains du Domaine, ou de l'un des locataires ou occupants quelconques d'un local construit ou d'un lot, a pour effet d'obliger ce dernier à payer de ses deniers, l'excédent des charges correspondant.

Il est toutefois rappelé, ainsi que dit sous l'article sept susvisé sur les servitudes, que chaque lot de l'ensemble immobilier devra souffrir les servitudes de passage d'entretien et de réfection de toutes canalisations souterraines sans aucune réserve.

ARTICLE DIX HUIT - REPARTITION DES CHARGES

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus (article seize), tant que le transfert de propriété et la prise en charge par la Commune des équipements qui lui sont destinés n'auront pas été opérés, les charges comprendront, en plus des dépenses afférentes aux équipements dont la propriété a été ou doit être transférée à l'Association Syndicale, également les dépenses afférentes aux équipements devant être cédés à la Commune.

La répartition des charges de chaque exercice s'opèrera entre tous les propriétaires en fonction des règles qui vont être énoncées, à savoir :

- a) Par propriétaire, il faut entendre pour l'application du présent article les propriétaires divis et les syndicats de copropriété, à l'exception de la Société.
- b) Le programme de construction devant être réalisé par tranche, dont chacune comprendra les équipements collectifs de toute nature nécessaires aux constructions qui y seront réalisées, les charges définies ci-dessus seront donc réparties entre tous les propriétaires des lots compris dans les tranches déjà réalisées, ou en cours de réalisation, au prorata du nombre de lots.

l

- c) Les espaces non affectés ou non encore affectés à un usage privé (par vente ou location) ou à usage commun sont la propriété de la Société qui en assume les charges et la responsabilité.

ARTICLE DIX-NEUF - CHARGES DES SERVICES DIVERS ET D'EAU FROIDE

Toutes les dépenses relatives aux services divers décidés par l'Association Syndicale à la demande de ses membres tels que gardiennage, garderie d'enfants, etc... ainsi que celles relatives à la création d'équipements nouveaux, ou d'embellissement, seront réparties entre les membres de l'Association Syndicale dans les proportions et sous les conditions qui seront fixées par l'Assemblée Générale.

Les charges d'eau froide comprennent :

- le prix de revient de l'eau froide consommée par l'Association Syndicale (arrosage, lavage ...).
- les dépenses d'entretien, de réparation, de réfection et de fonctionnement des canalisations et éléments des circuits généraux de distribution d'eau froide (à l'exclusion des canalisations et éléments privatifs).

Les charges d'eau froide seront réparties entre les propriétaires de tous les lots.

Il est rappelé que sera à la charge des acquéreurs de lots le remboursement à la Société des sommes avancées par elle aux administrations ou aux compagnies concessionnaires, notamment pour l'alimentation en eau et en électricité, ainsi que pour la pose des compteurs divisionnaires ou individuels propres à ces alimentations.

a