

LOTISSEMENT « NIAOULIS » CAHIER DES CHARGES

LE SOUSSIGNE :

Monsieur Serge DARMIZIN, demeurant à NOUMEA, lotissement Tina Presqu'île, AGISSANT au nom et en qualité de gérant de la société dénommée NIAOULIS PROMOTION Sarl, société par actions simplifiée au capital de 5 100 000 XPF CFP, dont le siège est à NOUMEA, 4 avenue Baie de KOUTIO BP 4223 (98847) NOUMEA CEDEX, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NOUMEA sous le numéro 2011 B 1 096 882.

Ci-après dénommée « LE LOTISSEUR »

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

A ETABLI ainsi qu'il suit le Cahier des charges du Lotissement « NIAOULIS ».

NOTA:

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

CHAPITRE I EXPOSE – DISPOSITIONS GENERALES

La Société NIAOULIS PROMOTION Sarl se propose de réaliser en quatre tranches, tranche 1 « CANOPIA », tranche 2 et 3 « AVIVIA », et tranche 4 « NIAOULIS », sur le terrain ci-après désigné, un lotissement comprenant un total de 425 lots, et elle a établi sous la condition suspensive de l'approbation administrative prévue par la loi, le Cahier des charges, clauses et conditions sous lesquelles seront effectués le Lotissement et la vente des lots dont ils dépendent.

Le Lotissement auquel se réfère le présent Cahier des charges prend la dénomination de « NIAOULIS ».

ARTICLE 1: OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le présent Cahier des charges a pour objet de fixer :

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

ARTICLE 2 : FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES

- a) Les règles, clauses et conditions, visées en l'article 1, s'imposeront contractuellement :
 - Dans les rapports du lotisseur et des propriétaires des lots,
 - Dans les rapports des propriétaires entre eux, et ce, sans limitation de durée.
- b) Le respect des règles du présent Cahier des charges est assuré par le Syndicat des propriétaires du Lotissement.

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

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

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

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

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

a) Le Règlement du lotissement fait l'objet d'un acte séparé établi ce jour. Le document sous seings privés contenant les statuts de l'Association Syndicale fera l'objet d'un dépôt au rang des minutes de la de la Société Civile Professionnelle « Office Notarial Catherine LILLAZ, Jean-Daniel BURTET, Nathalie COSTE et Elisa MOUGEL, Notaires associés à NOUMEA ».

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

b) Ces documents seront remis à chaque acquéreur lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente, ainsi qu'à chaque preneur lors de la signature des engagements de location, et ils devront leur avoir été communiqués préalablement.

Les actes devront mentionner que ces formalités ont bien été effectuées.

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

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

e) Ils s'appliquent à l'ensemble du Lotissement « NIAOULIS ».

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

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

CHAPITRE II MODIFICATIONS DU PRÉSENT CAHIER DES CHARGES

ARTICLE 4 : DISPOSITIONS SOUMISES AU PRÉSENT CHAPITRE

4.1. Compétences du Lotisseur :

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

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

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

Ces modifications éventuelles pourront concerner :

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

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

c) Les éventuelles modifications feront l'objet d'un avenant au présent Cahier des Charges qui sera déposé au rang des minutes de la Société Civile Professionnelle « Office Notarial Catherine LILLAZ et Jean-Daniel BURTET, Notaires associés à NOUMEA ».

d) Les zones de déblai-remblai au droit des lots, résultant des impératifs d'équilibre de matériaux sur le site du lotissement ou de remodelage des talus, pourront être modifiés sans faire l'objet d'un avenant. Elles devront cependant être mentionnées sur les plans de récolements de terrassements qui seront fournis à réception de chaque tranche.

e) Les zones de déblai-remblai nécessiteront, au droit des constructions, une étude particulière à la charge de l'acquéreur pour déterminer les fondations les plus adaptées. En aucun cas ces zones ne pourront être considérées comme « prêtes à construire ».

4.2. Compétence du Syndicat:

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

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

CHAPITRE III PARCELLE LOTIE – DESCRIPTION DU LOTISSEMENT

ARTICLE 5 : **ORIGINE DE PROPRIÉTÉ**

5.1. Propriétaire actuel:

La Société NIAOULIS PROMOTION Sarl, société par actions simplifiée au capital de 5.100.000 CFP, dont le siège est à NOUMEA (98800), 4, avenue Baie de Koutio, BP 4223 – 98847 NOUMEA CEDEX, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NOUMEA sous le numéro 2011 B 1 096 882, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite à Jean-Paul LEYRAUD aux termes d'une adjudication reçue par Maître Xavier LOMBARDO, Notaire associé à NOUMEA, en date du 8 novembre 2012, est propriétaire des lots 29, 44pie et 56 pie de la section Païta d'une superficie de 140ha 07a environ (surface du bras Est de la CARICOUIE exclue), devant constituer l'assiette du présent lotissement.

5.2. Origine de propriété antérieure

Le terrain d'assiette du Lotissement « NIAOULIS », formant une propriété rurale sise à PAÏTA, d'une superficie de 140ha 44a selon les titres antérieurs mais d'une superficie réelle de 138 ha 06 a selon l'acte d'acquisition du 20 aout 1966, composée de la réunion des lots du Centre de PAÏTA n° 29 d'une superficie approximative de 37 ha 02 a, partie du lot n°44 pour 19ha 40a environ et partie Ouest du lot n° 56 pour 80ha 74a environ et constructions, de la Section PAÏTA, sis à PAÏTA.

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

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

Le Lotissement comprend un total de 425 lots numérotés de 1 à 425. Cette numérotation comprend l'ensemble des lots créés, y compris ceux qui sont destinés aux équipements communs (voirie, servitudes publiques, transformateurs d'électricité etc.).

Le Lotissement comprend :

- 376 lots réservés à l'habitat résidentiel individuel unifamilial, (sous réserve des tolérances figurant au Règlement de lotissement).
- 10 lots réservés à la construction et / ou une activité de profession commerciale ou libérale ou crèche et garde d'enfant.
- 4 lots attribués à un transformateur
- 6 lots d'espace verts

- 1 lot de bassins de rétention
- 1 lot OPT
- 9 lots de voirie
- 10 lots d'emprise publique
- 1 lot de réservoir
- 1 lot de surpresseur AEP
- 1 lot de parking
- 1 lot cheminement piéton
- 3 lots de réserve d'emprise publique
- 1 lot de réserve foncière

Les surfaces des lots réservés à l'habitat varient de 8 ares minimum à 13 ares environ en moyenne, avec certains de superficie plus importante. Les surfaces définitives seront publiées après le calcul en coordonnées des lots par le Géomètre-expert du Lotissement.

Les destinations des lots sont définies à l'article 24 du Chapitre VI du présent Cahier des charges.

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

ARTICLE 7 : DÉSIGNATION DE LA PARCELLE LOTIE

7.1. Documents fonciers établis :

Le Lotissement est situé sur une unité foncière constituée porte sur l'intégralité des lots 29, 44pie et 56 pie de la section PAITA.

Les documents relatifs à cette nouvelle numérotation ont été établis en accord avec la Section Cadastre de la Direction des Infrastructures de la Topographie et des Transports Territoriaux (D.I.T.T.T.), et avec le Service Topographique et Foncier de la Province Sud. Ainsi que cela résulte du procès-verbal de délimitation établi par la Selarl Nathalie GARRIDO, géomètre expert à NOUMEA, le 31 octobre 2014.

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

7.2. Désignation des parcelles loties :

COMMUNE : PAITA

SECTION : PAITA

ASSIETTE DU LOTISSEMENT « NIAOULIS »

PROVENANCE CADASTRALE : Porte sur l'intégralité des lots 29, 44pie et 56pie de la section PAITA

SUPERFICIE : 140ha 07a environ (Surface du bras Est de la CARICOUIE exclue)

DESCRIPTION DES LIMITES :

AU NORD EST : Une droite B1-B2, mesurant 1342m environ

AU SUD EST : Une ligne brisée B2-B3-B4-B5, composée de :
 - Une droite B2-B3, mesurant 728m 36
 - Une droite B3-B4, mesurant 284m 50
 - Une droite B4-B5, mesurant 510m 47

A L'OUEST : Une ligne mixte B5-B6-EM4-A2-A1 composée de :
 - Une droite B5-B6, mesurant 853m 85
 - Une droite B6-EM4, mesurant 95m 10
 - Dans l'alignement de la droite B6-B7, une droite EM4-A2 aboutissant à la berge gauche de la CARICOUIE en descendant son cours, mesurant 5m 00 environ
 - Entre les points A2 et A1, la berge gauche de la CARICOUIE en descendant son cours, traversant à deux reprises son bras Est

- AU NORD OUEST :** Une ligne brisée A1-EM1-EM2-EM3-B1, composée de :
- En partant de la berge gauche de la CARICOUIE en descendant son cours et dans l'alignement de la droite EM1-EM2, une droite A1-EM1, mesurant 5m 00 environ
 - Une droite EM1-EM2, mesurant 221m environ
 - Une droite EM2-EM3, mesurant 240m environ
 - Une droite EM3-B1, mesurant 141m environ

Le point B1 étant le point de départ de la présente description.

SERVITUDES :

Le présent lot est grevé d'une servitude de marchepied de 4m de largeur le long des berges de la CARICOUIE et de son bras Est.

Le présent lot est grevé d'une servitude de 3m de rayon centré sur le point géodésique 44-23-I (point B2 de la présente description).

COORDONNEES DES SOMMETS (Système RGNC / LAMBERT - NC) :

N°	X	Y	Observations
B1	439487.553	231489.834	Identification Graphique - Cabinet RUYER 2009
B2	440373.730	230481.400	Point Trigonométrique 44-23-I
B3	439677.697	230266.830	Coordonnées Cadastrales
B4	439439.157	230111.794	Coordonnées Cadastrales
B5	439011.097	229833.690	Coordonnées Cadastrales
B6	438896.832	230679.857	Cabinet VAUTRIN 2000
EM4	438884.527	230774.157	Cordonnées Calculées
A2	438883.880	230779.115	Identification
B7	438883.77	230779.92	Cabinet VAUTRIN 2000
A1	439068.484	231382.120	Identification
EM1	439072.315	231378.907	Coordonnées Calculées
EM2	439241.556	231236.953	Identification Graphique
EM3	439352.924	231449.222	Identification Graphique

ARTICLE 8 : PLANS

Le lotissement a fait l'objet des plans dont la liste demeurera annexée aux présentes après mention.

Liste des plans du Lotissement (voir ANNEXE 1)

ARTICLE 9 : ACCES DU LOTISSEMENT

L'accès principal du lotissement se fait :

- en prenant la RT1
- au sud du village de Paita, en prenant à droite la VU 35 en direction du Mont Mou
- en passant devant le lotissement « Les Scheffleras »
- en prenant à droite via la RM14
- en prenant à droite via l'acquisition d'une partie du lot de M. MUFANA et d'un ouvrage à réaliser sur la CARICOUIE.

ARTICLE 10 : VIABILISATION DU LOTISSEMENT

10.1 Obligations du Lotisseur :

- Le Lotissement sera entièrement viabilisé à la charge et aux frais exclusifs du Lotisseur qui devra assurer la mise en place et le fonctionnement des infrastructures exigées par la réglementation en vigueur.
- Les travaux de viabilisation sont plus amplement décrits dans le Programme des Travaux, pièce écrite constitutive du projet soumise à l'approbation des autorités compétentes, et exigée par la réglementation des Lotissements.

10.2 Voirie :

- Les voies intérieures seront aménagées et construites par le Lotisseur.
- L'éclairage public des voies principales du lotissement pourra, sur demande du Lotisseur ou du Syndicat du lotissement, être mis en fonction dès l'obtention des certificats de conformité s'y rapportant, sous réserve de l'accord de la Municipalité de PAITA.

- Tous les réseaux prévus seront enterrés à l'intérieur des emprises des rues, et des servitudes publiques ou privées.
- Un bouclage routier via la RM14 et le lotissement NOGOUTA sera réalisé et permettra une desserte à travers le projet de lotissement en cours de conception.

10.3 Assainissement :

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

- L'assainissement individuel sera autorisé dans le cadre du permis de construire et ne pourra être réalisé préalablement à l'autorisation correspondante.

- Le réseau d'assainissement du Lotissement étant de type unitaire, les eaux usées seront traitées dans le respect des dispositions prises dans le Règlement du Lotissement et des règles de l'assainissement autonome avant rejet dans le réseau d'eau pluviales du lotissement.

- Les dispositions prises dans le Règlement du Lotissement, mais explicitement citées dans le Cahier des Charges, auront donc un caractère définitif et resteront applicables indépendamment du Règlement du Lotissement.

- Toute installation devra subir une visite d'agrément par le fournisseur de la micro-station à la mise en route lors de la réception de la villa.

- Tout fournisseur du procédé retenu devra justifier des agréments d'organismes agréés de son antériorité par ses références locales et des garanties de qualité de rejet conforme aux normes en vigueur.

- Tous les réseaux prévus seront enterrés à l'intérieur des emprises privées.

- Tout rejet sur la parcelle est interdit

10.4 Entretien des systèmes d'épuration :

- Chaque acquéreur, locataire ou occupant des lieux aura l'obligation de faire entretenir régulièrement son système d'épuration afin d'obtenir un fonctionnement maximal de l'installation.

- Cet assainissement sera soumis à un entretien et à un contrôle annuel qui devront être réalisés par une société agréée par le fournisseur du procédé.

- La visite annuelle, d'entretien et de contrôle, devra obligatoirement mentionner l'état des organes annexes (électriques, pneumatiques, etc.) et l'état des organes internes à la micro-station dans un Procès-Verbal de visite.

- La visite annuelle fera l'objet systématique d'un rapport transmis à l'utilisateur et aux services d'hygiène de la municipalité.

- L'entreprise chargée des visites annuelles devra signaler aux services d'hygiène municipaux et au Président de l'Association Syndicale Libre tout manquement quant au bon entretien de la part de l'utilisateur.

- Tout défaut d'entretien fera l'objet d'une procédure initiée par l'Association Syndicale Libre pour non-respect du règlement.

- L'entretien classique annuel, ainsi que le contrôle, hors consommable et réparations, est évalué à 10 000 F par an en valeur 2013.

- L'entretien du bac à graisse, si nécessaire, sera biannuel afin d'évacuer par écrémage les graisses surnageantes.

- Les eaux usées domestiques (vannes et ménagères) seront traitées en totalité par les micro-stations.

- Le dimensionnement du système d'épuration, du séparateur à graisse, de la micro-station sera conforme aux prescriptions imposées par la réglementation et le fabricant.

Chaque acquéreur, locataire ou occupant des lots a l'obligation d'entretenir son dispositif d'assainissement conformément aux préconisations techniques du fournisseur de l'équipement, de façon à maintenir le fonctionnement optimal de ce dernier, et devra, à tout moment, être en mesure de justifier la réalisation de cet entretien auprès des services publics compétents ou du syndic de l'association des propriétaires, par la production d'un certificat délivré par un prestataire de service spécialisé. Un contrat d'entretien de la micro-station d'épuration devra obligatoirement être établi annuellement et remis au syndic.

Ce contrat sera transmis à la Mairie par le syndic sur simple demande.

10.5 Eau potable :

- Le Lotissement sera raccordé au réseau public d'eau potable de la Commune de PAITA.
- Le réseau d'eau potable sera construit et aménagé tel que prévu par le plan établi à cet effet en accord avec la Municipalité de PAITA, et dans le respect des règles applicables en la matière.
- Le dispositif obligatoire de lutte contre les incendies sera mis en place conformément aux dispositions imposées par la réglementation et en accord avec les autorités compétentes. Ce dispositif est indiqué sur les plans des réseaux hydrauliques.
- Les conduites, destinées aux raccordements individuels, seront mises en place en limite de propriété conformément à la réglementation en vigueur.

10.6 Électricité :

- Le Lotissement sera raccordé au réseau public de distribution d'électricité de la Commune de PAITA.
- Le réseau électrique sera construit et aménagé tel que prévu par les plans établis à cet effet, et dans le respect des règles applicables en la matière.
- Les conduites, destinées aux raccordements individuels, seront mises en place par le Lotisseur en limite de propriété, et conformément à la réglementation en vigueur.
- Le dispositif relatif à l'éclairage public sera mis en place.

10.7 Téléphone :

- Le Lotissement sera raccordé au réseau public de distribution téléphonique de l'Office des Postes et Télécommunications.
- Ce réseau sera construit et aménagé tel que prévu par les plans établis à cet effet, en accord avec l'Office des Postes et Télécommunications, et dans le respect des règles applicables en la matière.
- Les conduites, destinées aux raccordements individuels, seront mises en place par le Lotisseur en limite de propriété, conformément à la réglementation en vigueur.

10.8 Obligations des futurs acquéreurs et propriétaires des lots :

- Tous les équipements des branchements et raccordements aux réseaux mis en place par le Lotisseur, seront à la charge et aux frais exclusifs des futurs propriétaires.
- Tous les raccordements aux habitations, et constructions autorisées, (équipements publics, bâtiments techniques etc...), seront construits enterrés à l'intérieur de chacun des lots. Aucune installation aérienne ne sera autorisée ni tolérée.
- Les acquéreurs et futurs propriétaires des lots devront respecter les installations mises en place par le Lotisseur. Ils seront tenus pour responsables des détériorations dûment constatées et causées par eux.
- L'installation de tout appareil dangereux incommode ou insalubre, classé ou non classé, susceptible de troubler ou de gêner le voisinage par suite de bruits, vibrations, parasites électriques, poussière, odeurs ou toute autre matière est strictement interdite.
- Les travaux réalisés à l'aide d'engins ou appareils équipés de moteurs thermiques ou électriques bruyants, tels que tondeuses à gazon, motoculteurs, tronçonneuses, débroussailleuses, perceuses, bétonnières, scies, raboteuses, ponceuses etc. susceptibles de causer une gêne pour le voisinage en raison de leur intensité sonore, sont interdits :
 - Les jours ouvrables avant 6h 00 et après 19h 00.
 - Les dimanches et jours fériés en totalité.
 - Dans les créneaux horaires des arrêtés municipaux.
- L'élevage est interdit sur le lotissement.
- Les antennes de télécommunication ne devront pas dépasser le niveau supérieur de toiture.

- Toute publicité ou affichage est interdit, sous réserve des exceptions suivantes :
 - pour les panneaux indiquant qu'une maison est à louer ou à vendre,
 - pour les panneaux dits de chantier.Chaque propriétaire devra apposer, en bordure de son lot, une plaque visible de la voie le desservant portant le numéro de la propriété sur cette voie. Ces plaques pourront être d'un modèle uniforme si cette disposition est adoptée par l'association syndicale.

- Les ordures ménagères seront collectées par les soins de la Municipalité de Paita.

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

Sous réserve de prescriptions municipales particulières, les poubelles et récipients à ordures devront être étanches, non métalliques et à couvercle.

En dehors des heures réservées à la collecte des ordures ménagères, les poubelles ne devront pas séjourner sur la voie publique et devront être entreposées en des endroits non visibles desdites voies.

Les autres ordures feront obligatoirement l'objet d'un contrat privé de collecte, à la charge de l'acquéreur.

- Les propriétaires sont tenus de contracter une assurance incendie pour les bâtiments construits sur leur lot auprès d'une compagnie notoirement solvable et pour leur valeur réelle. Ils assureront, le cas échéant et conformément à la réglementation en vigueur, les obligations qui pourront être prescrites par mesure de sécurité contre l'incendie.

<p>CHAPITRE IV DISPOSITIONS AFFERENTES AUX DOCUMENTS CADASTRAUX ET TOPOGRAPHIQUES À ÉTABLIR PAR LE GÉOMÈTRE-EXPERT DU LOTISSEMENT.</p>
--

ARTICLE 11 : NOMINATION DU GÉOMÈTRE-EXPERT DU LOTISSEMENT

11.1 Réglementation en vigueur:

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

11.2 Nomination du Géomètre-expert du Lotissement:

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

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

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

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

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

A réception de chaque tranche du lotissement, le Lotisseur fera procéder au mesurage et au bornage des lots dépendant de la tranche concernée par la **SELARL NATHALIE GARRIDO**, géomètre-expert agréé en Nouvelle-Calédonie susnommé.

b) **Plan cadastral individuel:**

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

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

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

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

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

CHAPITRE V CONDITIONS GÉNÉRALES DES VENTES

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

12.1 Réalisation des actes de vente:

a) Les ventes s'effectueront devant Notaires exclusivement.

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

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

12.2 Entrée en jouissance:

a) L'entrée en jouissance se fera par la prise de possession réelle, le lot vendu étant libre de toute location ou occupation.

b) Le Lotisseur transmettra à l'acquéreur la propriété et la jouissance du lot de terrain vendu du jour de la signature de l'acte authentique de vente, sauf conditions spéciales qui seront stipulées dans ledit acte.

c) Le lotisseur ne sera pas tenu de remettre à l'acquéreur les anciens titres de propriété, mais ce dernier demeurera subrogé dans tous les droits du lotisseur pour se faire délivrer à ses frais, tous extraits ou expéditions d'actes concernant le lot à lui vendu.

ARTICLE 13 : GARANTIE

a) Les acquéreurs prendront les lots à eux vendus dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance, et tels qu'ils existeront avec leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, et sans garantie de l'état du sol ou du sous-sol, non plus que des vices apparents ou cachés, ou des communautés ou mitoyennetés pouvant exister, ou de l'effet de tous retranchements à subir par voie d'alignement ou autrement, ou pour quelque autre cause que ce soit, comme aussi pour erreur ou insuffisance dans la désignation ou l'origine de propriété ou pour toute autre cause.

b) La contenance de chaque lot, telle qu'elle sera indiquée au plan et acte après délimitation par le géomètre-expert agréé du Lotissement, sera garantie aux acquéreurs selon les normes et tolérances admises.

c) Si, par suite d'une insuffisance de contenance de plus de 1/20^{ème} exclusivement, des réclamations se produisaient, et qu'elles soient reconnues fondées, le prix de la vente indiqué dans le contrat serait diminué proportionnellement à la différence réellement existante au-delà de 1/20^{ème}.

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

14.1. Mesurage et bornage des lots:

A réception de chaque tranche du lotissement, le Lotisseur fera procéder à ses frais, ainsi qu'il a été dit ci-dessus, au mesurage et au bornage des lots dépendant de la tranche concernée par la SELARL NATHALIE GARRIDO, géomètre-expert agréé en Nouvelle-Calédonie susnommé et désigné par le Lotisseur.

14.2 Plan obligatoire joint aux actes de vente:

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

ARTICLE 15 : SERVITUDES

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

ARTICLE 16 : CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

ARTICLE 17 : PAIEMENT DU PRIX

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

ARTICLE 18 : RÉSERVE DE PRIVILÈGE - ACTION RÉOLUTOIRE

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

ARTICLE 19 : SOLIDARITÉ

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

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

ARTICLE 20 : TRANSCRIPTION

20.1 Cahier des Charges:

Sans objet

20.2 Acte de vente:

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

20.3 Inscriptions hypothécaires:

S'il est révélé des inscriptions hypothécaires grevant l'immeuble vendu, le vendeur s'oblige à en rapporter, à ses frais, mainlevées et certificats de radiation, à première demande de l'acquéreur.

ARTICLE 21 : DÉCLARATION

Le comparant ès qualité fait les déclarations suivantes:

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

ARTICLE 22 : FRAIS ET HONORAIRES

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

ARTICLE 23 : ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et des contrats d'acquisition, le comparant ès qualités élit domicile à Nouméa en son siège social à : Ducos, 4, avenue Baie de Koutio.

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

CHAPITRE VI DISPOSITIONS AFFÉRENTES À LA DESTINATION DES LOTS
--

ARTICLE 24 : DESTINATION DES LOTS

- a) Le lotissement comprend :
 - 376 lots réservés à l'habitat résidentiel individuel unifamilial, (sous réserve des tolérances figurant au règlement de lotissement).
 - 10 lots réservés à l'habitat résidentiel individuel unifamilial et/ou une activité commerciale ou de profession libérale et de crèche et garde d'enfants.
 - 4 lots attribués à un transformateur
 - 6 lots d'espace verts
 - 1 lot de bassins de rétention
 - 1 lot OPT
 - 9 lots de voirie
 - 10 lots d'emprise publique
 - 1 lot de réservoir
 - 1 lot de surpresseur AEP
 - 1 lot de parking
 - 1 lot cheminement piéton
 - 3 lots de réserve d'emprise publique
 - 1 lot de réserve foncière

NUMEROS	SURFACE	TRANCHE	ATTRIBUTION
1	10a 00ca	1	RESERVE FONCIERE
2	10a 00ca	1	CONSTRUCTION
3	11a 37ca	1	CONSTRUCTION
4	14a 19ca	1	CONSTRUCTION

5	19a 71ca	1	CONSTRUCTION
6	21a 50ca	1	CONSTRUCTION
7	21a 34ca	1	CONSTRUCTION
8	20a 86ca	1	CONSTRUCTION
9	14a 36ca	1	CONSTRUCTION
10	13a 53ca	1	CONSTRUCTION
11	10a 07ca	1	CONSTRUCTION
12	10a 17ca	1	CONSTRUCTION
13	10a 91ca	1	CONSTRUCTION
14	17a 02ca	1	CONSTRUCTION
15	18a 92ca	1	CONSTRUCTION
16	19a 19ca	1	CONSTRUCTION
17	16a 35ca	1	CONSTRUCTION
18	11a 46ca	1	CONSTRUCTION
19	11a 51ca	1	CONSTRUCTION
20	11a 38ca	1	CONSTRUCTION
21	11a 72ca	1	CONSTRUCTION
22	10a 23ca	1	CONSTRUCTION
23	10a 91ca	1	CONSTRUCTION
24	13a 67ca	1	CONSTRUCTION
25	11a 20ca	1	CONSTRUCTION
26	11a 56ca	1	CONSTRUCTION
27	10a 02ca	1	CONSTRUCTION
28	12a 70ca	1	CONSTRUCTION
29	10a 84ca	1	CONSTRUCTION
30	37a 86ca	1	CONSTRUCTION
31	10a 05ca	1	CONSTRUCTION
32	10a 41ca	1	CONSTRUCTION
33	20a 55ca	1	CONSTRUCTION
34	16a 41ca	1	CONSTRUCTION
35	12a 53ca	1	CONSTRUCTION
36	11a 54ca	1	CONSTRUCTION
37	10a 90ca	1	CONSTRUCTION
38	18a 38ca	1	CONSTRUCTION
39	30a 10ca	1	CONSTRUCTION
40	33a 41ca	1	CONSTRUCTION
41	19a 23ca	1	CONSTRUCTION
42	18a 23ca	1	CONSTRUCTION
43	19a 99ca	1	CONSTRUCTION
44	21a 06ca	1	CONSTRUCTION
45	27a 63ca	1	CONSTRUCTION
46	11a 24ca	1	CONSTRUCTION
47	10a 39ca	1	CONSTRUCTION
48	11a 37ca	1	CONSTRUCTION
49	13a 65ca	1	CONSTRUCTION
50	20a 35ca	1	CONSTRUCTION
51	10a 77ca	1	CONSTRUCTION
52	10a 98ca	1	CONSTRUCTION
53	11a 00ca	1	CONSTRUCTION
54	10a 31ca	1	CONSTRUCTION
55	10a 01ca	1	CONSTRUCTION
56	10a 00ca	1	CONSTRUCTION
57	10a 00ca	1	CONSTRUCTION

58	10a 02ca	1	CONSTRUCTION
59	10a 38ca	1	CONSTRUCTION
60	10a 87ca	1	CONSTRUCTION
61	10a 00ca	1	CONSTRUCTION
62	10a 00ca	1	CONSTRUCTION
63	10a 00ca	1	CONSTRUCTION
64	10a 00ca	1	CONSTRUCTION
65	11a 25ca	1	CONSTRUCTION
66	10a 00ca	1	CONSTRUCTION
67	10a 33ca	1	CONSTRUCTION
68	10a 38ca	1	CONSTRUCTION
69	11a 19ca	1	CONSTRUCTION
70	10a 00ca	1	CONSTRUCTION
71	10a 29ca	1	CONSTRUCTION
72	10a 02ca	1	CONSTRUCTION
73	10a 00ca	1	CONSTRUCTION
74	10a 00ca	1	CONSTRUCTION
75	10a 00ca	1	CONSTRUCTION
76	10a 00ca	1	CONSTRUCTION
77	10a 03ca	1	CONSTRUCTION
78	10a 00ca	1	CONSTRUCTION
79	10a 00ca	1	CONSTRUCTION
80	10a 03ca	1	CONSTRUCTION
81	10a 02ca	1	CONSTRUCTION
82	10a 85ca	1	CONSTRUCTION
83	10a 20ca	1	CONSTRUCTION
84	10a 00ca	1	CONSTRUCTION
85	10a 00ca	1	CONSTRUCTION
86	10a 00ca	1	CONSTRUCTION
87	10a 00ca	1	CONSTRUCTION
88	10a 00ca	1	CONSTRUCTION
89	10a 00ca	1	CONSTRUCTION
90	10a 00ca	1	CONSTRUCTION
91	10a 04ca	1	CONSTRUCTION
92	10a 39ca	1	CONSTRUCTION
93	10a 06ca	1	CONSTRUCTION
94	10a 15ca	1	CONSTRUCTION
95	11a 38ca	1	CONSTRUCTION
96	13a 73ca	1	CONSTRUCTION
97	12a 38ca	1	CONSTRUCTION
98	15a 82ca	1	CONSTRUCTION
99	51a 50ca	1	CONSTRUCTION
100	22a 48ca	1	CONSTRUCTION
101	23a 75ca	1	CONSTRUCTION
102	28a 53ca	1	CONSTRUCTION
103	10a 00ca	1	CONSTRUCTION
104	10a 00ca	1	CONSTRUCTION
105	10a 10ca	1	CONSTRUCTION
106	10a 10ca	1	CONSTRUCTION
107	10a 10ca	1	CONSTRUCTION
108	10a 06ca	1	CONSTRUCTION
109	10a 11ca	1	CONSTRUCTION
110	10a 12ca	1	CONSTRUCTION

111	10a 57ca	1	CONSTRUCTION
112	10a 37ca	1	CONSTRUCTION
113	13a 44ca	1	CONSTRUCTION
114	14a 99ca	1	CONSTRUCTION
115	11a 93ca	2	CONSTRUCTION ET / OU ACTIVITE
116	10a 00ca	2	CONSTRUCTION
117	10a 01ca	2	CONSTRUCTION
118	10a 01ca	2	CONSTRUCTION
119	10a 07ca	2	CONSTRUCTION
120	10a 24ca	2	CONSTRUCTION
121	10a 13ca	2	CONSTRUCTION
122	10a 00ca	2	CONSTRUCTION
123	10a 66ca	2	CONSTRUCTION
124	10a 05ca	2	CONSTRUCTION
125	10a 55ca	2	CONSTRUCTION
126	33a 19ca	2	CONSTRUCTION
127	48a 39ca	2	CONSTRUCTION
128	31a 56ca	2	CONSTRUCTION
129	10a 02ca	2	CONSTRUCTION
130	10a 58ca	2	CONSTRUCTION
131	11a 29ca	2	CONSTRUCTION
132	10a 00ca	2	CONSTRUCTION
133	10a 00ca	2	CONSTRUCTION
134	10a 00ca	2	CONSTRUCTION
135	10a 00ca	2	CONSTRUCTION
136	10a 00ca	2	CONSTRUCTION
137	10a 00ca	2	CONSTRUCTION
138	10a 00ca	2	CONSTRUCTION
139	10a 00ca	2	CONSTRUCTION
140	10a 00ca	2	CONSTRUCTION
141	13a 18ca	2	CONSTRUCTION
142	10a 56ca	2	CONSTRUCTION
143	10a 71ca	2	CONSTRUCTION
144	10a 71ca	2	CONSTRUCTION
145	10a 71ca	2	CONSTRUCTION
146	10a 71ca	2	CONSTRUCTION
147	10a 72ca	2	CONSTRUCTION
148	11a 17ca	2	CONSTRUCTION
149	10a 00ca	2	CONSTRUCTION
150	10a 00ca	2	CONSTRUCTION
151	10a 00ca	2	CONSTRUCTION
152	10a 00ca	2	CONSTRUCTION
153	10a 28ca	2	CONSTRUCTION
154	10a 00ca	2	CONSTRUCTION
155	10a 02ca	2	CONSTRUCTION
156	11a 15ca	2	CONSTRUCTION
157	10a 00ca	2	CONSTRUCTION
158	10a 01ca	2	CONSTRUCTION
159	10a 33ca	2	CONSTRUCTION
160	10a 58ca	2	CONSTRUCTION ET / OU ACTIVITE
161	10a 32ca	2	CONSTRUCTION ET / OU ACTIVITE
162	10a 00ca	2	CONSTRUCTION ET / OU ACTIVITE
163	10a 00ca	2	CONSTRUCTION ET / OU ACTIVITE

164	10a 42ca	2	CONSTRUCTION ET / OU ACTIVITE
165	10a 00ca	2	CONSTRUCTION ET / OU ACTIVITE
166	10a 00ca	2	CONSTRUCTION ET / OU ACTIVITE
167	10a 00ca	2	CONSTRUCTION ET / OU ACTIVITE
168	10a 00ca	2	CONSTRUCTION ET / OU ACTIVITE
169	10a 01ca	2	CONSTRUCTION
170	10a 05ca	3	CONSTRUCTION
171	10a 00ca	3	CONSTRUCTION
172	10a 00ca	3	CONSTRUCTION
173	10a 00ca	3	CONSTRUCTION
174	10a 00ca	3	CONSTRUCTION
175	10a 00ca	3	CONSTRUCTION
176	12a 57ca	3	CONSTRUCTION
177	26a 56ca	3	CONSTRUCTION
178	13a 41ca	3	CONSTRUCTION
179	10a 01ca	3	CONSTRUCTION
180	10a 17ca	3	CONSTRUCTION
181	10a 00ca	3	CONSTRUCTION
182	11a 10ca	3	CONSTRUCTION
183	14a 96ca	3	CONSTRUCTION
184	10a 26ca	3	CONSTRUCTION
185	25a 77ca	3	CONSTRUCTION
186	12a 05ca	3	CONSTRUCTION
187	12a 62ca	3	CONSTRUCTION
188	11a 25ca	3	CONSTRUCTION
189	11a 25ca	3	CONSTRUCTION
190	11a 25ca	3	CONSTRUCTION
191	11a 25ca	3	CONSTRUCTION
192	11a 25ca	3	CONSTRUCTION
193	11a 24ca	3	CONSTRUCTION
194	11a 24ca	3	CONSTRUCTION
195	11a 24ca	3	CONSTRUCTION
196	11a 24ca	3	CONSTRUCTION
197	11a 24ca	3	CONSTRUCTION
198	14a 14ca	3	CONSTRUCTION
199	19a 30ca	3	CONSTRUCTION
200	18a 44ca	3	CONSTRUCTION
201	12a 30ca	3	CONSTRUCTION
202	11a 53ca	3	CONSTRUCTION
203	10a 11ca	3	CONSTRUCTION
204	10a 00ca	3	CONSTRUCTION
205	13a 74ca	3	CONSTRUCTION
206	11a 84ca	3	CONSTRUCTION
207	15a 41ca	3	CONSTRUCTION
208	10a 00ca	3	CONSTRUCTION
209	11a 60ca	3	CONSTRUCTION
210	10a 88ca	3	CONSTRUCTION
211	10a 12ca	3	CONSTRUCTION
212	10a 11ca	3	CONSTRUCTION
213	10a 00ca	3	CONSTRUCTION
214	10a 07ca	3	CONSTRUCTION
215	11a 48ca	3	CONSTRUCTION
216	10a 75ca	3	CONSTRUCTION

217	12a 99ca	3	CONSTRUCTION
218	10a 70ca	3	CONSTRUCTION
219	15a 52ca	3	CONSTRUCTION
220	22a 26ca	3	CONSTRUCTION
221	26a 53ca	3	CONSTRUCTION
222	30a 45ca	3	CONSTRUCTION
223	25a 21ca	3	CONSTRUCTION
224	21a 75ca	3	CONSTRUCTION
225	18a 05ca	3	CONSTRUCTION
226	16a 76ca	3	CONSTRUCTION
227	13a 89ca	3	CONSTRUCTION
228	13a 75ca	3	CONSTRUCTION
229	12a 74ca	2	CONSTRUCTION
230	12a 94ca	2	CONSTRUCTION
231	17a 16ca	2	CONSTRUCTION
232	21a 84ca	2	CONSTRUCTION
233	21a 69ca	2	CONSTRUCTION
234	21a 79ca	2	CONSTRUCTION
235	23a 51ca	2	CONSTRUCTION
236	24a 51ca	2	CONSTRUCTION
237	21a 40ca	2	CONSTRUCTION
238	18a 17ca	2	CONSTRUCTION
239	14a 75ca	2	CONSTRUCTION
240	10a 00ca	2	CONSTRUCTION
241	10a 00ca	2	CONSTRUCTION
242	10a 00ca	2	CONSTRUCTION
243	10a 00ca	2	CONSTRUCTION
244	10a 00ca	2	CONSTRUCTION
245	10a 00ca	2	CONSTRUCTION
246	10a 00ca	2	CONSTRUCTION
247	10a 00ca	2	CONSTRUCTION
248	10a 00ca	3	CONSTRUCTION
249	10a 00ca	3	CONSTRUCTION
250	10a 00ca	3	CONSTRUCTION
251	10a 00ca	3	CONSTRUCTION
252	10a 00ca	2	CONSTRUCTION
253	10a 00ca	2	CONSTRUCTION
254	10a 00ca	2	CONSTRUCTION
255	10a 00ca	2	CONSTRUCTION
256	10a 00ca	2	CONSTRUCTION
257	10a 00ca	2	CONSTRUCTION
258	12a 38ca	2	CONSTRUCTION
259	10a 37ca	2	CONSTRUCTION
260	10a 78ca	2	CONSTRUCTION
261	11a 50ca	2	CONSTRUCTION
262	12a 04ca	2	CONSTRUCTION
263	14a 41ca	2	CONSTRUCTION
264	12a 52ca	2	CONSTRUCTION
265	10a 05ca	2	CONSTRUCTION
266	10a 18ca	2	CONSTRUCTION
267	10a 01ca	2	CONSTRUCTION
268	10a 13ca	2	CONSTRUCTION
269	10a 94ca	2	CONSTRUCTION

270	10a 84ca	2	CONSTRUCTION
271	10a 00ca	2	CONSTRUCTION
272	10a 00ca	2	CONSTRUCTION
273	10a 00ca	2	CONSTRUCTION
274	10a 00ca	2	CONSTRUCTION
275	10a 22ca	2	CONSTRUCTION
276	10a 00ca	2	CONSTRUCTION
277	10a 03ca	2	CONSTRUCTION
278	15a 30ca	3	CONSTRUCTION
279	11a 77ca	2	CONSTRUCTION
280	10a 44ca	2	CONSTRUCTION
281	10a 23ca	2	CONSTRUCTION
282	10a 17ca	2	CONSTRUCTION
283	10a 29ca	2	CONSTRUCTION
284	10a 28ca	2	CONSTRUCTION
285	10a 00ca	2	CONSTRUCTION
286	10a 00ca	2	CONSTRUCTION
287	10a 00ca	2	CONSTRUCTION
288	10a 00ca	2	CONSTRUCTION
289	10a 00ca	3	CONSTRUCTION
290	10a 00ca	3	CONSTRUCTION
291	10a 00ca	3	CONSTRUCTION
292	12a 06ca	3	CONSTRUCTION
293	12a 13ca	3	CONSTRUCTION
294	10a 08ca	3	CONSTRUCTION
295	10a 00ca	3	CONSTRUCTION
296	10a 00ca	3	CONSTRUCTION
297	10a 00ca	3	CONSTRUCTION
298	10a 00ca	3	CONSTRUCTION
299	10a 00ca	3	CONSTRUCTION
300	10a 00ca	3	CONSTRUCTION
301	10a 01ca	3	CONSTRUCTION
302	10a 01ca	3	CONSTRUCTION
303	10a 01ca	3	CONSTRUCTION
304	10a 01ca	3	CONSTRUCTION
305	10a 35ca	3	CONSTRUCTION
306	10a 09ca	3	CONSTRUCTION
307	10a 10ca	3	CONSTRUCTION
308	10a 20ca	3	CONSTRUCTION
309	11a 17ca	3	CONSTRUCTION
310	10a 00ca	3	CONSTRUCTION
311	10a 00ca	3	CONSTRUCTION
312	10a 00ca	3	CONSTRUCTION
313	10a 00ca	3	CONSTRUCTION
314	10a 00ca	3	CONSTRUCTION
315	10a 00ca	3	CONSTRUCTION
316	11a 19ca	3	CONSTRUCTION
317	10a 00ca	3	CONSTRUCTION
318	10a 00ca	3	CONSTRUCTION
319	10a 00ca	3	CONSTRUCTION
320	10a 00ca	3	CONSTRUCTION
321	10a 00ca	3	CONSTRUCTION
322	10a 00ca	3	CONSTRUCTION

323	10a 03ca	3	CONSTRUCTION
324	10a 00ca	3	CONSTRUCTION
325	10a 00ca	3	CONSTRUCTION
326	10a 00ca	3	CONSTRUCTION
327	10a 00ca	3	CONSTRUCTION
328	10a 00ca	3	CONSTRUCTION
329	10a 00ca	3	CONSTRUCTION
330	10a 00ca	3	CONSTRUCTION
331	10a 00ca	3	CONSTRUCTION
332	10a 56ca	3	CONSTRUCTION
333	10a 00ca	3	CONSTRUCTION
334	10a 04ca	3	CONSTRUCTION
335	10a 03ca	3	CONSTRUCTION
336	13a 68ca	3	CONSTRUCTION
337	14a 27ca	3	CONSTRUCTION
338	42a 37ca	4	CONSTRUCTION
339	24a 42ca	4	CONSTRUCTION
340	16a 49ca	4	CONSTRUCTION
341	20a 59ca	4	CONSTRUCTION
342	34a 99ca	4	CONSTRUCTION
343	14a 50ca	4	CONSTRUCTION
344	14a 40ca	4	CONSTRUCTION
345	10a 42ca	4	CONSTRUCTION
346	12a 30ca	4	CONSTRUCTION
347	10a 00ca	4	CONSTRUCTION
348	10a 00ca	4	CONSTRUCTION
349	15a 42ca	4	CONSTRUCTION
350	17a 69ca	4	CONSTRUCTION
351	10a 00ca	4	CONSTRUCTION
352	10a 00ca	4	CONSTRUCTION
353	16a 68ca	4	CONSTRUCTION
354	10a 89ca	4	CONSTRUCTION
355	10a 73ca	4	CONSTRUCTION
356	10a 00ca	4	CONSTRUCTION
357	10a 13ca	4	CONSTRUCTION
358	10a 14ca	4	CONSTRUCTION
359	10a 00ca	4	CONSTRUCTION
360	10a 88ca	4	CONSTRUCTION
361	10a 00ca	4	CONSTRUCTION
362	12a 21ca	4	CONSTRUCTION
363	12a 04ca	4	CONSTRUCTION
364	12a 56ca	4	CONSTRUCTION
365	15a 41ca	4	CONSTRUCTION
366	21a 15ca	4	CONSTRUCTION
367	10a 90ca	4	CONSTRUCTION
368	11a 68ca	4	CONSTRUCTION
369	10a 00ca	4	CONSTRUCTION
370	10a 00ca	4	CONSTRUCTION
371	10a 00ca	4	CONSTRUCTION
372	10a 01ca	4	CONSTRUCTION
373	10a 01ca	4	CONSTRUCTION
374	10a 00ca	4	CONSTRUCTION
375	10a 00ca	4	CONSTRUCTION

376	10a 00ca	4	CONSTRUCTION
377	10a 00ca	4	CONSTRUCTION
378	10a 00ca	4	CONSTRUCTION
379	10a 00ca	4	CONSTRUCTION
380	55a 05ca	4	CONSTRUCTION
381	47a 10ca	4	CONSTRUCTION
382	51a 03ca	4	CONSTRUCTION
383	45a 97ca	4	CONSTRUCTION
384	41a 10ca	4	CONSTRUCTION
385	24a 65ca	4	CONSTRUCTION
386	22a 32ca	4	CONSTRUCTION
387	32a 27ca	4	CONSTRUCTION
388	2ha 63a env.	1 2 3 4	VOIRIE
389	3a env.	1	RESERVE D'EMPRISE PUBLIQUE
390	47a 15ca	1	VOIRIE
391	13a 82ca	1	VOIRIE
392	74a 92ca	2 3	VOIRIE
393	19a 61ca	2	VOIRIE
394	54a 59ca	2 3	VOIRIE
395	73a 41ca	3	VOIRIE
396	24a 89ca	4	VOIRIE
397	2a 40ca	3	VOIRIE
398	12a env.	1	EMPRISE PUBLIQUE
399	11a env.	1	EMPRISE PUBLIQUE
400	20a env.	1	EMPRISE PUBLIQUE
401	30a 66ca	2	EMPRISE PUBLIQUE
402	9a 70ca	2 3	EMPRISE PUBLIQUE
403	15a 58ca	3	EMPRISE PUBLIQUE
404	2a 99ca	4	EMPRISE PUBLIQUE
405	36ca	1	TRANSFORMATEUR
406	4a 68ca	2	OPT
407	36ca	2	TRANSFORMATEUR
408	36ca	3	TRANSFORMATEUR
409	36ca	4	TRANSFORMATEUR
410	1ha 05a 81ca	2 3	BASSIN DE RETENTION
411	7a 66ca	4	RESERVOIR
412	2a 10ca	3	SURPRESSEUR AEP
413	10a 43ca	2	PARKING
414	1a 61ca	2	EMPRISE PUBLIQUE
415	2a 66ca	3	EMPRISE PUBLIQUE
416	3a 66ca	4	CHEMINEMENT PIETON
417	13a 47ca	4	EMPRISE PUBLIQUE
418	4a 06ca	4	RESERVE D'EMPRISE PUBLIQUE
419	3a 69ca	3	RESERVE D'EMPRISE PUBLIQUE
420	45a env.	1	ESPACE VERT
421	5ha 55a env.	1	ESPACE VERT
422	1ha 96a env.	1	ESPACE VERT
423	2ha 48a env.	1	ESPACE VERT
424	2ha 44a env.	1 2	ESPACE VERT
425	67ha 65a env.	1 2 3	ESPACE VERT
Total	140ha 07a env.		

Nouméa le 16/12/15

Nathalie GARRIDO Géomètre Expert D.P.L.G

b) Constructions et aménagements admis sur les lots constitués :

Le lotissement comprend 425 lots numérotés de 1 à 425.

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

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

- 376 lots sont réservés à l'habitat résidentiel individuel unifamilial,
- 10 lots d'habitation pouvant être destinés à l'exercice d'une activité.

c) Les surfaces des lots réservés à l'habitat individuel varient en moyenne de 10 ares minimum à 13 ares environ, avec certains lots de superficie plus importante.

Les surfaces définitives seront publiées après le calcul en coordonnées des lots par le Géomètre du Lotissement.

Le présent Lotissement est destiné à usage principal d'habitation. Seront tolérées pour les 10 lots d'habitation pouvant être destinés à l'exercice d'une activité commerciale ou l'exercice de professions libérales et les activités de « crèche – garde d'enfants », à condition que pour tout immeuble usant de cette disposition, la surface des planchers réservée à ces activités soit inférieure à la moitié de la surface habitable.

En conséquence il est formellement interdit d'édifier des locaux à usage industriel ou artisanal. Sont interdites les activités classées au titre des établissements dangereux, insalubres ou incommodes, ainsi que les débits de boissons.

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

❖ Lots n° 2 à 114, 116 à 159, et 169 à 387 : lots d'habitation

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

- Une seule villa unifamiliale est autorisée par parcelle dans le cadre du respect des prospects du PUD.

- Les terrassements, si nécessaire, destinés à recevoir les constructions, devront être exécutés conformément aux clauses et conditions prévues à l'article 8.

- La construction d'un « faré » de piscine, à raison d'une unité par villa construite, est autorisée dans la limite maximale de 30 mètres carrés de couverture et d'une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout suivant le PUD.

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

- Les groupes des climatiseurs installés sur les façades des constructions ne sont tolérés qu'à la condition exclusive d'être correctement cachés par des éléments s'intégrant à l'architecture du bâtiment

- Chaque lot devra disposer sur son foncier d'au moins deux emplacements de stationnement privatifs pour véhicules automobiles. (5 mètres x 2,50 mètres minimum par véhicule). Les espaces de circulation devront permettre les manœuvres sans recul sur la voie publique.

❖ Lots 115, et 160 à 168 : lots d'habitation pouvant être destinés à l'exercice d'une activité commerciale ou d'une profession libérale ou de crèche et garde d'enfants:

Conformément à l'Article 24 du présent Cahier des Charges, ne sont autorisés que les habitations unifamiliales et/ou l'exercice de crèche et/ou de garde d'enfants et/ou de profession libérale.

Dans le cadre de la réalisation de constructions à usage d'habitation résidentielle individuelle unifamiliale et à usage d'activité commerciale ou profession libérale ou de crèche et garde d'enfants, les bâtiments devront obligatoirement être contigus.

Les constructions devront respecter les règles d'urbanisme générales applicables sur cette zone de la commune de Païta.

Les terrassements, si nécessaire, destinés à recevoir les constructions, devront être exécutés conformément aux clauses et conditions prévues à l'article 8.

La construction d'un « faré » de piscine, à raison d'une unité par villa construite, est autorisée dans la limite maximale de 30 mètres carrés de couverture et d'une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout suivant le PUD.

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

Les groupes des climatiseurs installés sur les façades des constructions ne sont tolérés qu'à la condition exclusive d'être correctement cachés par des éléments s'intégrant à l'architecture du bâtiment

Chaque lot devra disposer sur son foncier de places de stationnements privatifs pour véhicules automobiles, en respect des dispositions générales du PUD.

❖ Autres lots :

- a) Ces lots seront affectés aux équipements communs, aux espaces aménagés, publics, ou à la voirie...etc.
- b) Tout aménagement dans un autre but y est strictement interdit.

Nota : Seules les voiries, et les servitudes publiques sont prévues d'être incorporées au domaine public de la collectivité. Cette transition sera gratuite sans qu'aucun acquéreur n'ait le droit de s'y opposer.

CHAPITRE VII DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX TERRASSEMENTS FUTURS
--

ARTICLE 25 : REGLEMENTATION EN VIGUEUR – RAPPEL – DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

Les talus seront réalisés dans le respect de la réglementation en vigueur.

Pour la réalisation de terrassement d'une hauteur dépassant 3 mètres, une étude géotechnique s'avèrera nécessaire pour assurer une bonne stabilisation des sols.

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

Les propriétaires des lots amont aux voiries du lotissement devront impérativement gérer les écoulements des eaux pluviales des terrassements effectués sur leur parcelle.

Les propriétaires de lot ayant entamé et/ou achevé leurs travaux de terrassement, seront personnellement responsables de l'entretien des voiries du lotissement en cas d'éboulis, dépôts de fines, dépôts de boues résultant desdits terrassements et ce dès la phase chantier.

Dès la constatation de ces dommages, il sera adressé par le lotisseur ou par le Président de l'association syndicale une mise en demeure d'effectuer les travaux et ce par lettre recommandée avec accusé de réception. Les propriétaires concernés devront entreprendre les travaux de nettoyage dans un délai de HUIT (08) jours à compter de la réception de la lettre recommandée avec accusé de réception ou remise en main propre contre émargement.

Chaque propriétaire a l'obligation de gérer ses eaux pluviales dès la phase de chantier afin d'éviter toute conséquence préjudiciable au lotissement dans son ensemble.

Une pénalité de VINGT MILLE FRANCS (20 000 F CFP) par jour calendaire, au bénéfice de l'association

syndicale, sera applicable à compter du neuvième (9^{ème}) jour suivant la réception de l'envoi recommandé.

Chaque propriétaire a le devoir d'informer son entreprise de terrassement et son entreprise de constructions des contraintes ci-dessus énoncées.

TERRASSEMENTS ET TALUS :

Les terrassements et l'implantation des constructions sont faits de manière à ce que les murs de soutènement et les talus en déblai ou en remblai, s'ils dépassent 3 mètres de hauteur, comportent plusieurs talus successifs laissant libre des banquettes horizontales de 2 mètres de largeur minimum.

Une bande non terrassée d'une largeur minimum de 1,00 mètre doit être préservée en limite de propriété.

Lorsque le projet :

- présente des déblais ou des remblais dont la hauteur est au moins égale à 3,00 mètres,
- menace la stabilité du fonds concerné par la demande, ou des fonds voisins, une étude spécifique sera réalisée par un organisme compétent.

L'autorisation de construire prendra en compte les dispositions techniques, qui certifieront la tenue des ouvrages ainsi que la stabilité du fonds et des fonds voisins. L'étude sera obligatoirement accompagnée d'un suivi des travaux. Un procès-verbal de réception attestant la bonne exécution des dispositions précitées sera établi par l'organisme compétent et exigé pour l'obtention du certificat de conformité.

❖ Terrassements réalisés sur 2 lots : lots 19, 20, 96, 97, 152, 270 à 274, et 283 à 288 :

Les lots contigus ci-dessus comportent un terrassement avec le talus sur le lot aval et la plateforme sur le lot amont. Le lot aval devra obligatoirement conserver le talus en l'état sinon il aura l'obligation de le conforter.

En ce qui concerne les lots remblayés du lotissement, l'acquéreur devra informer de cette situation tout homme de l'art qu'il aura chargé d'édifier une construction sur son lot, afin que ce dernier prenne toutes les précautions éventuelles en pareille matière, le lotisseur ne pouvant en aucune manière être poursuivi ni recherché à ce sujet.

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

ARTICLE 26 : ÉQUIPEMENTS COMMUNS

26.1 Description des équipements communs:

Le lotissement comporte des équipements à usage commun, savoir:

- Les voies de desserte,
- Les installations comprises à l'intérieur des servitudes publiques et privées,
- Les réseaux d'assainissement (eaux pluviales et usées),
- Les réseaux divers d'eau, d'électricité, de télécommunication,

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

26.2 Destination des équipements communs:

- a) Seules les voiries, les servitudes publiques sont prévues d'être incorporées au domaine public de la collectivité.
Le Lotisseur, le Syndicat du Lotissement, les propriétaires et les locataires du Lotissement, seront tenus d'en faire remise gratuite, sans que quiconque ait le droit de s'y opposer. Jusque-là, le Syndicat du Lotissement sera tenu d'assurer l'entretien des ouvrages.
- b) À défaut d'être incorporés au Domaine Public, ils deviendront la propriété du Syndicat des Propriétaires. Cette transmission sera gratuite sans qu'aucun des acquéreurs n'ait le droit de s'y opposer.

- c) Tant que les équipements communs ne seront pas incorporés au Domaine Public, ils resteront absolument privés.

ARTICLE 27 : CREATION ET RÉALISATION DES ÉQUIPEMENTS COMMUNS

- a) La création et la réalisation des équipements communs ci-dessus sont à la charge exclusive du lotisseur qui est tenu de les exécuter dans les conditions, modalités et délais résultant tant du dossier joint à la demande d'autorisation de lotir que de cette autorisation elle-même, dont les prescriptions, en cas de discordance, prévalent sur toutes les autres.
- b) La réalisation éventuelle par tranches du lotissement et des travaux d'aménagement le concernant s'effectuera le cas échéant, dans les conditions et modalités résultant des mêmes dossiers et autorisations, et suivant les prescriptions prévues par les textes en vigueur réglementant les lotissements dans la Province Sud de la Nouvelle-Calédonie.
- c) Le rappel de cette division en tranches ne préjuge cependant pas de la décision de la réalisation du lotissement sous cette forme. Seule l'autorisation de lotir déterminera effectivement s'il y a division en tranches ou non et, dans l'affirmative, l'importance de chacune de celles-ci et, le cas échéant, les délais impartis pour leur réalisation respective.

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

- a) Le lotisseur demeure tenu d'achever effectivement tous les travaux d'équipement internes du lotissement, sans aucune exception, et tels qu'ils sont prévus au dossier joint à la demande d'autorisation de lotir et par cette autorisation elle-même, et aussi, le cas échéant, de les mettre en état de conformité avec les prescriptions de ces mêmes documents, en respectant strictement toutes les règles de l'art.
- b) Le lotisseur se réserve néanmoins le droit de procéder, pour les uns ou les autres des travaux à exécuter, aux ajustements rendus nécessaires en raison des impératifs techniques ou des difficultés d'approvisionnement en matériaux qui apparaîtraient au cours de leur réalisation.
- c) Avant comme après complet achèvement, les équipements internes au lotissement bénéficient, de la part du lotisseur, pris en sa qualité de vendeur et sous réserve de ses propres droits et actions à l'encontre des constructeurs d'ouvrages, de la garantie des vices cachés dans les conditions prévues à cet égard par le Code Civil.
- d) Les actions pouvant être engagées en vertu du présent article à l'encontre du lotisseur et, le cas échéant, de ses constructeurs d'ouvrages, ne pourront être exercées que par le Syndicat constitué entre les attributaires de lots, que celui-ci soit ou non-proprétaire des équipements internes du lotissement.

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

ARTICLE 29 : PROPRIÉTÉ DES ÉQUIPEMENTS COMMUNS ET RISQUES LES CONCERNANT

- a) Le lotisseur vend des parcelles divisées. La vente ne porte pas sur les parcelles et équipements à usage commun, définis par le dossier et, plus particulièrement, par le Règlement du Lotissement.
- b) Avant que le transfert de la propriété de ces parcelles et équipements à usage commun soit réalisé au profit du Syndicat, les risques de quelque nature que ce soit les concernant sont assumés par le lotisseur.
- c) Néanmoins, avant comme après ce transfert de propriété, les acquéreurs seront pécuniairement responsables des dégradations qui y seraient commises par eux, leurs préposés ou les entrepreneurs travaillant pour leur compte.

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

- a) A compter du transfert des parcelles et équipements communs du lotissement au Syndicat, les charges y afférentes, savoir le coût de leur entretien et les dépenses accessoires notamment les impôts auxquels leur propriétaire serait assujéti, les primes d'assurance et les frais de leur gestion, sont assumés par le Syndicat dans les conditions ci-après et suivant les prescriptions particulières prévues dans ses statuts.
- b) Ces charges sont réparties entre les propriétaires en fonction du nombre de lots dont ils sont propriétaires, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les différences de surface des parcelles ou de constructibilité ou de constructions effectivement réalisées.
- c) Toute aggravation des charges, provenant du fait ou de la faute d'un propriétaire est supportée exclusivement par lui.

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

- a) Les entrées charretières seront bétonnées.

Une seule entrée charretière sera autorisée par lot.

Les entrées charretières auront une largeur de 4 mètres maximum au droit de chaque parcelle et chaque propriétaire devra veiller à conduire ses travaux de construction (villa, VRD, murs séparatifs, barrière, etc.) et de réalisation de l'entrée charretière dans le respect des accotements et tout particulièrement des revêtements et des bordures.

Chaque entrée charretière sera signalée par une interruption, au droit de l'entrée, du marquage au sol des places de stationnement de la voirie. Deux bandes continues, perpendiculaires à l'accotement, et au regard du bateau d'entrée, complèteront l'interruption du marquage au sol.

Une attention particulière devra être apportée à l'utilisation des accotements sur lesquels le dépôt de containers de chantiers est interdit quelle qu'en soit la cause. Tous les matériaux et matériels de chantier seront stockés sur les lots privatifs que ce soit avant ou après la réception du lotissement.

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

ARTICLE 31 : RÉALISATION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION

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

31.1 Rappel de l'obligation du Permis de Construire:

- a) Les futurs acquéreurs et propriétaires des lots devront s'assurer que les concepteurs de leurs constructions et aménagements sont bien habilités, conformément à la réglementation en vigueur, à réaliser les plans et documents destinés à la demande de permis de construire. Aucune dérogation ne sera autorisée ni tolérée.
- b) Chaque propriétaire construit, quand il l'entend à ses frais et risques, dans le respect des dispositions du règlement du lotissement, et après avoir impérativement obtenu un permis de construire conformément à la réglementation en vigueur.
- c) Toutes les futures constructions, terrassements et aménagements de quelque nature et quelque importance qu'ils soient ne pourront être commencés et édifiés que si le propriétaire du ou des lots, a obtenu le permis de construire.

Toutefois, le lotisseur pourra, s'il le juge utile, délivrer à l'acquéreur, conformément à la réglementation en vigueur, un certificat lui permettant d'obtenir son permis de construire au plus tôt six mois précédant la date fixée, par tranche, par l'arrêté autorisant les ventes par anticipation pour mettre à disposition les sommes nécessaires au financement des travaux dans le cadre de la garantie d'achèvement.

d) ARCHITECTE CONSEIL

Pour les lots dont la liste suit, toute demande de Permis de Construire, y compris les clôtures, devra recevoir l'approbation de l'architecte conseil Philippe JARCET, Cabinet Philippe JARCET SARL, 7 rue Renoir, téléphone 26 27 91, tel qu'il est décrit au Cahier des charges du lotissement.

L'architecte conseil, dont la mission sera validée avec la commune, sera missionné pour chacune des opérations des secteurs composant la zone.

Montant de la mission de l'architecte conseil en valeur 2015 : 63 000 F TTC.

Liste des lots soumis à l'approbation de l'architecte conseil :

Lots 22 à 27, 35, 39, 40, 99 à 104, 126 à 128, 130, 131, 136 à 139, 186 à 203, 205, 218, 219, 238, 239, 258 à 262, 338 à 356, 362 à 376, 380 à 387.

31.2 Début des constructions et des travaux autorisés sur les lots:

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

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

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

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

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

Nonobstant cette pénalité, le contrevenant est susceptible de poursuites pour non observation de la réglementation en vigueur.

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

- d'une part, donner toutes instructions utiles à son entrepreneur afin de ne pas dégrader en aucune manière et de quelque façon que ce soit, les travaux alors en cours du lotissement, sous toutes les peines de droit ;
- se pouvoir personnellement en fourniture d'eau et d'électricité nécessaire à l'édification sur son lot, sans faire appel au LOTISSEUR et sans que celui-ci puisse être inquiété ou recherché en quoi que ce soit à ce sujet.

ARTICLE 32 : SUJÉTIONS RELATIVES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

a) Les accessoires des toitures (arêtières, gouttières, solins etc...) seront obligatoirement de la même couleur que les matériaux choisis pour la couverture des toits.

Les festons pourront être de couleur différente selon le nuancier des teintes de couleurs retenues pour la couleur des toitures qui sont les suivantes :

Il y a lieu de se référer à l'article 14-2 du règlement.

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

b) Les débords des toitures seront, au minimum de 80 centimètres.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

m) Si par suite de travaux, constructions, transports de matériaux ou autres causes prévues ou non prévues, un propriétaire de lot, son entrepreneur, ses employés, clients et visiteurs causaient des dégradations aux voies, espaces communs, installations et accessoires, il serait tenu de faire remettre en état immédiatement et à ses frais, les parties ainsi détériorées (rappel article 30d ; entrées charretières).

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

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

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

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

ARTICLE 33 : ENTRETIEN EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

CHAPITRE X DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 34 : RÈGLEMENTS SANITAIRES

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

ARTICLE 35 : ÉCOULEMENT DES EAUX.

Il est interdit d'aggraver l'écoulement des eaux de ruissellement ; les lots amonts ne doivent pas alourdir l'obligation que les lots avals ont de recevoir les eaux pluviales provenant du fond supérieur.

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

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

ARTICLE 36 : ORDURES MÉNAGÈRES

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

Les autres ordures feront obligatoirement l'objet d'un contrat privé de collecte, à la charge de l'acquéreur.

ARTICLE 37 : ARBRES ET PLANTATIONS

37.1 Généralités:

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

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

37.2 Plantations :

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

b) Pour l'esthétique future de l'ensemble du lotissement, les plantations d'arbres ou arbustes seront obligatoires sur chaque lot en nombre suffisant, mais le choix des essences est laissé à l'initiative individuelle de chaque propriétaire, qui en supportera le coût sous réserve de l'article 17 du règlement du lotissement.

c) Plantations des talus des terrassements autorisés sur les lots.

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

d) Plantations des murs des clôtures et murs de soutènement obligatoires en limite sur rues.

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

e) Plantations des banquettes des murs de soutènement.

Les banquettes des murs de soutènement et des talus, seront aménagées avec des plantes ornementales adaptées.

f) Plantations des murs des clôtures et de soutènement en limite sur rues construits avec des éléments décoratifs.

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

37.3 Interdiction de plantations:

Les plantations avec poussées radiculaires importantes sont interdites à l'intérieur des servitudes privées prévues à l'intérieur des lots. Cette disposition a pour but d'éviter toutes détériorations des canalisations enterrées dans ces servitudes.

Chaque propriétaire, locataire ou occupant des lots sera tenu pour responsable des éventuelles dégradations qui pourraient survenir à la suite du non-respect de cette clause.

37.4 Plantations en mitoyenneté:

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

37.5 Obligation d'entretien des plantations:

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

ARTICLE 38 : ÉTENDAGE ET SÉCHAGE DU LINGE

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

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

ARTICLE 39 : INTERDICTION DE CANISSES

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

ARTICLE 40 : PUBLICITÉ - AFFICHAGE

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

- a) Pour les enseignes commerciales, et après autorisation de la commune
- b) Pour les plaques professionnelles des professions libérales,
- c) Pour les panneaux provisoires indiquant qu'une maison est à louer ou à vendre. Dans ce cas, le panneau doit être d'aspect fini et rédigé avec des lettres typographiques.
- d) Pour les panneaux dits de chantier.

Cependant, en aucun cas les installations lumineuses ne sont admises.

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

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

ARTICLE 41 : BRUITS

- a) En règle générale, les propriétaires, locataires et occupants des lots à quelque titre que ce soit, devront se soumettre et respecter les règlements de ville et de police relatifs à la lutte contre le bruit.
- b) Les travaux réalisés à l'aide d'engins ou appareils équipés de moteurs thermiques ou électriques bruyants, tels que tondeuses à gazon, motoculteurs, tronçonneuses, débroussailleuses, perceuses, bétonnières, scies, raboteuses, ponceuses etc. susceptibles de causer une gêne pour le voisinage en raison de leur intensité sonore, sont interdits :
 - Les jours ouvrables avant 6h00 et après 19h 00,
 - Les dimanches et jours fériés en totalité,
 - Dans les créneaux horaires des arrêtés municipaux.
- c) L'usage discret de reproduction sonore est autorisé. À partir de 22 heures, cet usage est absolument interdit hors des constructions.
- d) Les propriétaires et possesseurs à titre quelconque de chiens, chats, et en général de tous animaux domestiques ou apprivoisés sont tenus de prendre toutes mesures propres à empêcher que la tranquillité des habitants du Lotissement ne soit troublée par des hurlements, aboiements ou tous autres cris prolongés de leurs animaux.

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

ARTICLE 42 : ANTENNES

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

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

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

ARTICLE 43 : ANIMAUX DOMESTIQUES

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

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

a) Les canalisations enterrées et situées à l'intérieur des servitudes privées resteront exclusivement à la charge des utilisateurs, et notamment pour ce qui concerne leur bon fonctionnement et leur entretien. Les frais en résultant seront répartis entre les bénéficiaires, à raison d'une part pour chacun d'eux.

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

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

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

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

ARTICLE 45 : RÉSERVES SUR LES ÉQUIPEMENTS COMMUNS

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

ARTICLE 46 : TENUE GÉNÉRALE

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

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

ARTICLE 47 : OBLIGATION DE CONTRACTER UNE ASSURANCE

Les propriétaires, locataires et occupants des lots à quelque titre que ce soit, sont tenus de contracter une assurance incendie pour les bâtiments construits sur leur parcelle auprès d'une compagnie solvable et pour leur valeur réelle.

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

ARTICLE 48 : INFRACTIONS - SANCTIONS - PROCÉDURE JUDICIAIRE - RECouvreMENTS

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

ARTICLE 49 : LITIGES ENTRE ACQUÉREURS

- a) Chaque vente de lot emportera pour le vendeur entier abandon de ses droits au profit de l'acquéreur de façon que tout acquéreur puisse exiger directement des autres acquéreurs, l'exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges et auxquelles il serait contrevenu.
- b) En conséquence, les acquéreurs qui se prétendent lésés seront subrogés dans tous les droits du vendeur, à l'effet d'exiger directement l'exécution desdites conditions et toute discussion devra se vider directement entre eux, sans que dans aucun cas ni sous aucun prétexte, l'intervention du vendeur puisse être exigée.

ARTICLE 50 : RESPONSABILITÉS

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

- b) En outre, le Lotisseur et le Syndicat, sauf les obligations leur incombant en vertu des dispositions expresses du présent cahier des charges, ne pourront jamais être rendus responsables des infractions qui seraient commises par des propriétaires de lots, leurs préposés ou visiteurs, aux prescriptions dudit cahier des charges.
- c) Chaque propriétaire de lot devra, si bon lui semble, agir, si le Lotisseur et le Syndicat n'ont pas jugé utile de le faire eux-mêmes, directement contre tout contrevenant, par tous moyens et voies de droit, sans mettre en cause le Lotisseur ni le Syndicat et sans recours contre eux.
- d) Dans le cadre du transfert de propriété au syndicat du lotissement de tout ou partie de la voirie des réseaux divers, espaces et ouvrages communs, ce transfert aurait aussi de plein droit pour objet, les droits et obligations correspondants appartenant au lotisseur ou lui incombant en vertu des stipulations du présent Cahier des Charges.

ÉLECTION DE DOMICILE

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