

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

en vigueur à ce jour 12/9/2000

COMMUNES: NOYERS et LA COUR-MARIGNY

Lieudit: La Borde à Noyers

Lieudit: Les Juteaux à La Cour-Marigny

Autorisation N° 45 230 92 4 H 001

en date à Orléans, du 13 Mars 1993

CHAPITRE 1

Généralités

Article Premier - Objet du présent règlement

Le présent règlement a pour but de définir les obligations afférentes aux terrains lotis sur le territoire des Communes de NOYERS lieudit "La Borde" et la COUR-MARIGNY lieudit "Les Juteaux" par la Société AGENCE AUBERTON, Société Anonyme dont le siège sociale est situé "Aux Collinons" à MORMANT (45) tels qu'ils sont définis aux plans de masse et de situation du lotissement ci-annexés, conformément aux décret 58-1466 du 31 décembre 1958 et 59-898 du 28 Juillet 1959.

Le lotisseur et les acquéreurs des parcelles sont respectivement soumis aux conditions particulières ci-après édictées qui, par ailleurs, seront imposables non seulement aux acquéreurs mais à leurs héritiers, ou ayants-droit, à quelque titre que ce soit.

Mention de l'Arrêté Prefectoral autorisant le lotissement, ainsi que le texte du présent règlement, les statuts de l'Association Syndicale et le plan du lotissement, doit être faite aux termes de tout acte de vente, tant par le lotisseur originaire que par les acquéreurs successifs au cours des alinéations postérieures.

Article 2 - Modification du lotissement

Toute demande de modification du présent lotissement approuvé par Arrêté Prefectoral peut être faite à l'initiative du lotisseur ou d'un loti et comporter l'accord, soit des lotis directement intéressés par la modification ou, si cette dernière concerne l'ensemble du lotissement, dans les conditions fixées par l'article 38 de la loi 67-1253 du 31 Décembre 1967.

L'Arrêté modificatif, ainsi que le nouveau règlement seront publiés au bureau des hypothèques avec indication le cas échéant, des conditions de leur entrée en vigueur.

Article 3 - Propriété

Les terrains figurant sur le plan annexé appartenaient à la Société Anonyme AGENCE AUBERTON, en vertu d'un acte d'acquisition en date du 14 Novembre 1970 de Monsieur CHAMBON Hubert, Agent d'assurances demeurant à JANVILLE (Eure et Loir), reçu par Maître MARTIN notaire à LORRIS (45).

Article 4 - Situation du lotissement

Le lotissement projeté est situé à NOYERS et la COUR-MARIGNY lieudits " La Borde et " Les Juteaux" cadastré:

1°/ Commune de NOYERS, " La Borde " :

Section AL n° 6-7-8-9-10-11-12-13-14-18-19-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-42-43-44-45.

2°/ Commune de LA COUR-MARIGNY, lieudit "Les Juteaux":

Section A n° 3-19- et 20

d'une superficie totale d'après mesurage de 57 ha 85 à 15 ca

- Tenant d'un bout Nord de la route départementale 961 de Montargis à Sully sur Loire, d'autre bout Sud Monsieur PIVOTEAU Jean, Madame Veuve DUPEU Roger, Madame DARDONVILLE Marcel, Monsieur KUTZNER et Monsieur PINGOT, d'un long Est Monsieur THILLONNEAU Marcel, d'autre long Ouest Monsieur FRANCHETERRE Jacques et Madame CHAMBON Elisabeth.

Article 5 - Acceptation du parcellaire et de la voirie

Tout acquéreur d'une ou plusieurs parcelles accepte leur forme et leur contenance telles qu'elles figurent au plan ci-annexé.

Il déclare en outre bien connaître le tracé des voies projetées ou existantes desservant les lots.

Il s'engage à n'élever aucune réclamation au sujet de leur position, de leur profil en long ou en travers et de la viabilité y établie.

Il s'engage à n'élever aucune réclamation en cas de modification des formes ou des surfaces des autres lots que le sien ou de modifications apportées à la voirie et viabilité dans les conditions prévues à l'article 2 ci-avant et en accord avec les autorités qualifiées.

Article 6 - Prise de possession

Tout acquéreur prend le ou les lots à lui vendus dans l'état où ils se trouvent le jour de la vente sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution de prix en raison dudit état.

Il peut provoquer un mesurage contradictoire dans le mois de la signature de l'acte. Si ce mesurage fait ressortir une différence de surface pour la partie hors sol de la voie, il n'aura pas droit à la résiliation de la vente mais à une diminution proportionnelle du prix de vente.

S'il n'use pas de ce droit dans le délai d'UN MOIS la contenance de son lot ou de ses lots ne pourra donner lieu à réclamation.

Cette opération s'effectuera aux frais de l'acquéreur.

CHAPITRE 2

des parties Communes

Article 7 PROPRIETE

Les parties communes figurent au plan du lotissement

sous les numéros 171 - 172 - 173 - 175 - 176. Elles sont constituées par les espaces verts.

- 1°/ lot 171 (1311 M2) Allée du Gué Cordier
- 2°/ lot 172 (803 M2) Allée des Boutons D'Or
- 3°/ lots 175/176 (1660M2) représentant le bord de la route départementale 961 compris entre les clôtures des propriétaires et les fossés.
- 4°/ et l'étang portant le numéro 173 du plan.

Chacun des copropriétaires aura sur cet étang le droit de pêche.

Pour la sécurité: sont interdit les baignades et le canotage.

Le sol des parties communes restantes énumérées ci-dessus, est indivis entre les propriétaires.

Les droits de chaque propriétaires sur les parties communes restantes et sur la partie qui lui est attribué sont indissolublement liées.

Ils ne peuvent être cédés indépendamment l'un de l'autre.

Article 8 - Association Syndicale

Objet Général:

En vue de l'administration des parties communes restantes, et dans le but de défendre et étudier les droits et les intérêt des propriétaires, il est crée un Syndicat des acquéreurs qui groupera tous les propriétaires.

Chacun de ces derniers sera tenu d'y adhérer et en fera partie obligatoirement par le seul fait de son acquisition.

En conséquence:

a) IL est formé entre tous les propriétaires une Association Syndicale libre pour leur gestion, leur administration, leur police et entretien.

b) le siège est fixé au domicile du Président du Syndicat.

c) toutes les charges relatives à l'entretien, les travaux de réfection ou de réparation, tous les frais relatifs aux parties communes restantes, seront supportés par chaque propriétaire au prorata de ses millièmes.

Le syndicat qui occasionnera des dommages aux espaces verts, au pourtour de l'étang, et à l'étang lui-même, sera tenu, en plus de sa part ordinaire dans les charges syndicales, de payer entre les mains du Président du syndicat la somme qui sera

jugée nécessaire par décision du Comité syndical d'accord avec le propriétaire ou, en cas de désaccord, fixée par un expert pour la remise en état.

Les Entrepreneurs qui seront ultérieurement chargés de faire les travaux de constructions, d'entretien ou de transformation, ne pourront établir leur chantier sur la chaussée ni faire aucun dépôt d'outils ou de matériaux pouvant gêner la circulation sous peine de tous dommages et intérêts que la Municipalité sera tenue d'exiger de l'Entrepreneur qui aura contrevenu à la présente défense, desquels dommages et intérêts le Propriétaire intéressé sera responsable envers la Commune.

d) L'association est administrée par le Président du syndicat nommé par l'Assemblée Générale des Syndicataires à la majorité des voix.

La durée de ses fonctions sera de trois années. Il peut être réélu.

Le Président du Syndicat représentera l'association vis-à-vis des tiers.

IL est chargé:

- de l'entretien et de la surveillance des parties communes restantes qui demeurent la propriété de l'ensemble des propriétaires.

A cet effet, il est autorisé :

- a pourvoir dans le cours de chaque année, à toutes les réparations qui pourraient être nécessaires sur les parties communes restantes.

Il arrête tous plans et devis avec tous entrepreneurs et fournisseurs; il règle et paie leurs mémoires, il retire toutes quittances, nomme, révoque et paie toutes personnes qu'il serait nécessaire au Syndicat d'employer.

Il est chargé de recouvrer de chacun des propriétaires la portion qui lui est afférente dans les charges suivant la base établie.

Il est chargé de poursuivre les auteurs de dégradations qui pourraient être faites. Il arbitre et fait arbitrer la somme nécessaire aux réparations des dégradations, poursuit le versement entre ses mains des dites sommes par tous moyens et voies de droit et fait exécuter les réparations par un entrepreneur de son choix.

Il exige aussi le paiement des dommages-intérêts qui pourront être dus en cas de dégradations des dites parties communes restantes

Il établit chaque année, avant l'ASSEMBLEE GENERALE des SYNDICATAIRES le compte des sommes qu'il a payées pour les besoins énoncés et la somme à payer par chaque propriétaire.

Les sommes dûes au syndicat par les syndicataires sont payables au siège du syndicat.

Le Président du syndicat poursuit le recouvrement des sommes dues au syndicat par les moyens de droit et il peut citer en justice, obtenir tous jugements et arrêts et les faire exécuter.

Toutes les contestations au sujet des dommages-intérêts à réclamer à des tiers ou au sujet des recouvrements de cotisations seront portées devant le juge d'instance de MONTARGIS.

Le Président répond à toutes les demandes et à toutes les poursuites exercées contre le syndicat; il comparait en justice et fait valoir les moyens de défense du syndicat.

Il choisit, dans l'un ou l'autre cas, avoués, avocats ou autres officiers ministériels; il peut transiger en tout état de cause et compromettre.

Il répond à toutes demandes qui pourraient être faites par l'autorité. Il se conforme à ces demandes, s'il y a lieu, ou fait valoir des objections et des moyens de défense.

Les frais de bureau, de correspondances et de déplacement, tous frais accessoire pour le fonctionnement du syndicat, toutes les dépenses justifiées entreront en ligne de compte dans l'état des charges que le Président présentera chaque année à l'Assemblée Générale des Syndicataires.

Le Président du syndicat est chargé de faire exécuter toutes décisions de l'Assemblée Générale: les pouvoirs qui viennent de lui être donnés sont indicatifs et non limitatifs.

Le Président est, dès à présent, autorisé à faire tous les actes qui seraient la suite ou la conséquence de ses fonctions quoique non prévus aux présentes.

Il peut déléguer à une ou plusieurs personnes tout ou partie de ses pouvoirs.

Le Président du syndicat ne contracte, en raison de ses fonctions, aucun engagement personnel ni solidaire; il ne répond que de l'exécution de son mandat; il ne peut être tenu à faire des avances personnelles pour le syndicat.

ASSEMBLEE GENERALE:

L'Assemblée Générale se compose de tous les propriétaires d'immeubles bâtis ou non bâtis en façade sur les rues. (pour nous Allées)

Tout immeuble est indivisible à l'égard du syndicat qui n'en reconnaît aucun fractionnement. Tous les copropriétaires indivis d'un immeuble sont tenus de se faire représenter soit auprès du syndicat soit à l'Assemblée Générale par une seule personne.

Dans le cas de nue-propriété et d'usufruit, l'usufruitier représentera de plein droit le nu-propriétaire.

L'Assemblée Générale se réunit une fois chaque année.

L'Assemblée se réunit, en outre, extraordinairement chaque fois que le Président et une majorité de propriétaires représentant à la fois la moitié des propriétaires plus un et au moins les 501/1000e des parties communes restantes, juge utile de la convoquer.

Les convocations ordinaires ou extraordinaires sont faites par lettre recommandée adressée à chaque syndicataire trois semaines à l'avance au domicile par lui indiqué au siège du syndicat.

Les lettres de convocation doivent faire connaître sommairement le but et l'objet de la réunion.

L'Assemblée Générale est régulièrement constituée lorsque la moitié des membres sont présents ou représentés et ce, qu'il s'agisse d'une Assemblée Générale ou extraordinaire. Si le quorum n'est pas atteint sur une première convocation, une deuxième convocation sera faite dans les mêmes formes et dans les mêmes délais. Les membres présents à la deuxième réunion délibèrent valablement quel que soit le nombre de voix qu'ils représentent, mais seulement sur les questions mises à l'ordre du jour de la première réunion.

L'ordre du jour est arrêté par le Président qui sera tenu de porter à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale toutes questions qui lui auront été posées par un ou plusieurs membres du syndicat par lettre recommandée adressée au moins quinze jours avant le mois au cours duquel ladite Assemblée Générale doit se réunir.

Les décisions seront prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés. En cas de partage, l'avis du Président termine le vote.

Chaque propriétaire peut se faire représenter à l'Assemblée par un mandataire muni d'un pouvoir régulier. Ou bien, faire parvenir son pouvoir au bureau du syndicat sans mentionner de nom.

L'Assemblée élit le bureau du syndicat composé d'un Président, d'un Vice-Président, d'un ou deux suppléants, d'un secrétaire, et d'un trésorier.

Les délibérations sont constatées par des Procès-Verbaux inscrits sur les registres qui demeurent au siège du syndicat et qui sont signés par le bureau.

Pour chaque Assemblée, il est tenu une feuille de présence qui contient les noms et domiciles des syndicataires et qui est signée par chacun d'eux en entrant en séance ou par leur fondé de pouvoir. La feuille de présence est annexée au procès-verbal.

Les justifications à faire vis-à-vis des tiers ou en justice des délibérations de l'Assemblée Générale résultent des copies ou extraits conformes par le Président du Syndicat.

Le Président du syndicat fait chaque année à l'Assemblée Générale annuelle, un rapport sur l'état des charges supportées par le syndicat pendant le cours de l'année et sur toutes les affaires du syndicat.

L'Assemblée Générale examine les comptes du Président et les arrête définitivement; elle lui en donne décharge.

La somme à payer par chaque propriétaire, établie dans l'état dressé par le Président du Syndicat et dont chaque membre a eu connaissance avant l'Assemblée, est arrêtée par ladite Assemblée et chaque membre peut effectuer immédiatement entre les mains du Président le paiement de la somme qui lui incombe et au plus tard le 15 Février de l'année suivante.

Si un ou plusieurs syndicataires n'avaient pas payé leur cotisation en temps voulu, ils seraient poursuivis en paiement de cette cotisation. Mais, malgré la poursuite engagée contre les propriétaires retardataires les autres propriétaires devront combler le déficit en payant un supplément proportionnel à leurs millièmes. Si plus tard le contribuable s'exécute, le supplément qui aura été versé par les autres propriétaires viendra en déduction des versements effectués ultérieurement par eux.

L'Assemblée statue en outre sur toutes les questions à l'ordre du jour.

Elle renouvelle les pouvoirs du Président et de son bureau à l'expiration des ses fonctions et procède à son remplacement s'il y a lieu.

Les décisions prises sont obligatoirement acceptées par tous les propriétaires, quand ils seraient absents, opposants ou incapables.

L'Assemblée Générale constituée comme il est dit ci-dessus peut apporter aux statuts toutes les modifications qu'elle jugera utile.

Engagement vis-à-vis des acquéreurs et héritiers:

Chaque propriétaire s'engage, en cas de vente, à imposer à ses acquéreurs l'obligation de prendre ses lieu et place dans le présent syndicat.

Au cas où les syndicataires négligeraient de remplir cette condition lors de la vente de leurs immeubles, ils resteraient engagés personnellement envers le syndicat comme avant la mutation de leurs propriétés.

Article 9 - Circulation

Le stationnement des véhicules, et la circulation, devront respecter les règlements de police applicables dans la commune tant au titre des règlements généraux que du règlement municipal.

Article 10 - Travaux Entretien

Les acquéreurs ne pourront s'opposer à l'exécution des travaux rendus nécessaires pour la bonne tenue des parties communes restantes.

Les dépôts de quelque nature qu'ils soient sont strictement interdits sur la voirie (sauf autorisation du Maire)

Article 11 et 12 ANNULES

CHAPITRE 3

Des travaux d'équipement et d'aménagement

Article 13 - Servitudes

Les lots N° 16 et 155 supporteront la servitude de passage de la ligne électrique moyenne tension: dans le lot N° 16 en limite avec le lot N° 15 - dans le lot N° 155 en limite avec le lot N° 156 -

Le lot N° 145 supportera la servitude de passage de la ligne électrique basse tension, en limite avec le lot N° 144.

Article 14- Numéro 174 ETANG - (petit étang)

L'étang situé à l'Est de la voie communale de La Borde au Gué Cordier et constituant le lot N° 174 du plan du lotissement sera vendu indivisiblement aux acquéreurs des terrains N°120-121-122-123-147-148-149-150 et 151 qui le bordent immédiatement.

Il sera interdit à chacun des neuf copropriétaires d'en demander le partage.

Chacun des copropriétaires ne pourra céder sa part d'étang indépendamment de son terrain.

La propriété de l'étang comprend également ses parties accessoires soit la digue, le déversoir et la bonde. Leur entretien devra être assuré obligatoirement par l'ensemble des neuf copropriétaires a part égale.

Il sont toutefois soumis à la même réglementation du règlement du lotissement.

CHAPITRE 4

Des constructions

Article 15 - bâtiments principaux

Toute construction édiflée sur les parcelles indiquées au plan du présent lotissement devra faire l'objet d'un permis de construire suivant la réglementation en vigueur.

L'acquéreur sera libre de choisir un type de construction en harmonie avec le site et l'intérêt des lieux avoisinants.

Les façades devront être de couleur claire et neutre, tout effet de polychromie voyante étant formellement proscrit, de même que toute imitation de matériaux naturels, tels que fausses pierres peintes ou faux pans de bois.

Les toitures des maisons d'habitation ne pourront être qu'en ardoises naturelles, tuiles brunes, shingle, ou chaume.

Les maisons ne pourront comporter plus d'un étage carré.

Elles devront être implantées à 10 mètres au moins en recul de l'alignement des voies.

Elles devront également être éloignées des limites séparatives de la moitié de la hauteur des bâtiments avec un minimum de 3 mètres.

Le lot 120 possède un bâtiment ancien qui pourra être éventuellement restauré.

L'acquéreur de ce lot pourra également effectuer une construction neuve en se conformant toutefois à l'implantation indiquée ci-dessus.

Les lots situés en bordure de route départementale 961: n° 6-5-4-28-29-30-31-32-33-34-35-56-57-58-59-60-74-75-76 devront respecter également un recul minimum de 35 mètres de l'axe de la route départementale (Zone non aedificandi)

Une seule construction sera autorisée par lot.

Article 16 - Bâtiment annexe - Abris de jardin- Garage

Aucun garage ne pourra être construit autrement qu' accolé à une superficie d'habitation d'un minimum de 29 M2 habitables comprenant obligatoirement: un séjour-studio, une salle d'eau et des W.C. avec système d'épandage des eaux usées conforme aux réglementations.

Les implantations de garage devant servir provisoirement d'habitation sont formellement proscrites.

les garages seront acceptés en tant qu'annexe du bâtiment principal lorsqu'ils seront construits soit simultanément avec la maison d'habitation soit après cette construction.

Au cas où ils ne seraient pas incorporés à la maison d'habitation, ils devront être implantés dans la partie postérieure à l'habitation:

Ils devront être construit proprement, en matériaux durables.

Toute construction de béton préfabriquée devra présenter un aspect lisse de teinte claire semblable à la maison d'habitation.

Les couvertures pourront être de même nature que celles des maisons d'habitation, conformément à l'article 15 Alinéa n°4, le fibro-ciment étant toutefois admis pour les garages à condition qu'il ne soit pas coloré.(1)

(1) IL pourra être admis que s'il est teinté de la couleur de la toiture de la maison d'habitation.

Ils ne pourront avoir une hauteur de murs supérieurs à 3 mètres.

Les abris de jardin, type chalet ou de structure métallique, plastifiés ou peints trouvés dans le commerce sont autorisés sur les parties de terrain autres que celles situées en façade.

Article 17 - Clôtures

Les clôtures sur rue et en limites séparatives seront constituées uniquement par des haies d'arbustes choisis au goût des acquéreurs (thuyas, biotas, ifs, charmilles, épinés blanches etc.. etc..)

elles ne devront pas avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.

Dans ces clôtures pourra être incorporé un grillage de même dimension ou plusieurs rangs de fil de fer barbelé mais leur pose ne pourra être dissociée de la plantation des haies.

les murets sur rue, seront autorisés à une hauteur de 0,80 Cm, sont également admises les clôtures en lice normande.

Les portes et les portillons pourront être en lame de bois blanches, marrons, vertes, ou vernies, montés sur traverse en bois, métal ou P.V.C.

Le même type de clôture métallique à claire-voie est autorisé. En aucun cas les portes et portillons ne pourront dépasser 1 Mètre 60 maximum.

Dans les lots N° 6-5-28-29-30-31-32-33-34-35-56-57-58-59-60-74-75- aucune sortie ne pourra être aménagée sur la R.D.961-

Article 18 - Constructions interdites

Il est interdit sur toute l'étendue du lotissement, d'y installer des activités à caractère industriel, agricole, ou commercial.

Sont également interdites les constructions trop légères et provisoires du type cabane fabriquées en tôle ou tout autre matériau de remplacement, ainsi que les anciens wagons, autobus, de nature à déparer le site.

Le présent article n'exclut pas les chalets forestiers en bois ou toute construction employant les matériaux précités mais convenablement mis en oeuvre et véritablement destinés à l'habitation pouvant faire l'objet d'une demande de permis de construire régulière

Ne sont pas visés également les abris de chantier mais qui n'ont pas encore été construits pendant le délai exclusif de la construction de la maison.

Article 19 - Cultures, Plantations

Les parcelles seront aménagées en jardin d'agrément, toutefois, les acquéreurs auront la possibilité de se livrer à la culture maraîchère pour leur usage personnel sur les parties de terrain autres que celles situées en façade.

Les arbres existant devront être obligatoirement conservés, dans la mesure où ils ne gêneront pas l'implantation, l'éclaircissement et l'ensoleillement de la construction.

Le débroussaillage est obligatoire, afin d'éviter tous risques d'incendie, germination anormale de mauvaises herbes, vipères, rats, etc... il devra être effectué une fois par an.

Au cas où aucun arbre n'existerait, chaque acquéreur est tenu d'en assurer la plantation, à raison d'un arbre minimum pour 100 mètres carrés de surface de terrain.

Article 19 bis - Animaux

La divagation des animaux est interdite, afin d'éviter les conflits de voisinage, les propriétaires de chiens devront se conformer à la réglementation en vigueur: (Les propriétaires et possesseurs d'animaux, en particulier de chiens, sont tenus de prendre toutes mesures propres à éviter une gêne pour le voisinage, y compris par l'usage de tout dispositif dissuadant les animaux de faire du bruit de manière répétée et intempestive) " journal officiel du 9 Juillet 1989 " - article 5 de l'annexe 3 -

L'élevage de volailles ou de lapins en grande quantité est strictement interdit (sauf pour un petit élevage personnel, sans créer de nuisance à son voisinage.)

CHAPITRE 5

Questions d'ordre financier et juridique

Article 20 - Impôts

Les acquéreurs paieront les impôts et contributions de toute nature afférente aux terrains acquis par eux, à compter du jour de leur entrée en jouissance.

Article 21 - Assurances

Les propriétaires sont tenus de contracter une assurance pour les bâtiments construits sur leur parcelle.

Articles 22 et 23 ANNULES

Article 24 - Sanctions

Toute infraction à la législation sur les lotissements et aux dispositions du présent règlement pourront être poursuivis à la diligence tant des propriétaires ou de leur représentant (Syndicat des Copropriétaires), de la Commune ou du Préfet du Loiret, après avis de la Direction Départementale du Ministère de l'Equipement.

De même, toute infraction à l'article 19 du présent règlement pourra être poursuivie par les services du Génie Rural des Eaux et Forêts.

Article 25 - Transcription et purge des hypothèques

Chaque acquéreur, en ce qui le concerne, remplira s'il le juge à propos et à ses frais, les formalités de purge des hypothèques.

Si pendant l'accomplissement de ces formalités ou lors de la transcription, il y à, ou surviennent des inscriptions grevant les immeubles acquis, le lotisseur sera tenu d'en faire rapporter mainlevée et certificat de radiation dans le délai de six mois de la dénonciation qui lui sera faite au domicile indiqué ci-après.

Article 26 - Election de domicile

Pour l'exécution des clauses du présent règlement, le lotisseur fait élection de domicile en l'Etude du Notaire dépositaire du présent règlement, à savoir: Maître MARTIN à LORRIS (45260)